UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER

FACULTÉ DE DROIT

Les Coopératives

(de Construction et de Crédit)

d'Habitations à Bon Marché

Essai de solution au problème du logement

THÈSE

POUR LE DOCTORAT ÉCONOMIQUE

Présentée et publiquement soutenue en Novembre 1923

devant la Faculté de Droit de Montpellier

PAR

TRAYAN N. RADULESCO

MONTPELLIER

IMPRIMERIE DE L' « ECONOMISTE MERIDIONAL »

19, Avenue de Toulouse, 19

1923

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41535710_0077

LES COOPERATIVES

(de Construction et de Crédit)

D'HABITATIONS A BON MARCHÉ

Essai de solution au problème du logement

UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER

FACULTÉ DE DROIT

Les Coopératives

(de Construction et de Crédit)

d'Habitations à Bon Marché

Essai de solution au problème du logement

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

THÈSE

POUR LE DOCTORAT ÉCONOMIQUE

Présentée et publiquement soutenue en Novembre 1923

devant la Faculté de Droit de Montpellier

PAR

TRAYAN N. RADULESCO

MONTPELLIER
IMPRIMERIE DE L' « ECONOMISTE MERIDIONAL »
19, Avenue de Toulouse, 19

1923

UNIVERSITE DE MONTPELLIER

FACULTÉ DE DROIT

MM. VALÉRY, professeur de Droit commercial.
MOYE, Doyen, professeur de Droit International public.
MORIN, assessseur, professeur de Droit civil.
DONNEDIEU DE VABRES, professeur de Droit criminel.
BECQUÉ, professeur de Droit civil.
DE NESMES-DESMARETS, professeur de Droit administratif.
ROCHE-AGUSSOL, professeur d'Economie politique.
VIALLETON, agrégé de Droit civil.
BOSC, agrégé de Droit civil.
VIARD, agrégé d'Histoire du Droit.
BASTID, chargé de cours de Droit constitutionnel.
DIJOL, chargé de cours de Procédure.
TISSET, chargé de cours de Droit romain.
TEILLARD, chargé de cours d'Economie politique.
DELBEZ, chargé de cours de Droit romain.
VIGIÉ et BRÉMOND, doyens honoraires.
LABORDE et CHAUSSE, professeurs honoraires.
ROCHETTE, secrétaire.

MEMBRES DU JURY

MM. ROCHE-AGUSSOL, *Président.*
DIJOL,
TEILLARD, } *Assesseurs*

La Faculté n'entend donner aucune approbation ou improbation aux opinions écrites dans les thèses : ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

LES COOPÉRATIVES

de Construction et de Crédit

D'HABITATIONS A BON MARCHÉ

Essai de solution au Problème du Logement

INTRODUCTION

« Dans cette vie où nous ne sommes
« Que, pour un temps sitôt fini,
« Le but des oiseaux et des hommes
« Sera toujours de faire un nid.

« Et d'un peu de mousse ou d'argile,
« Chacun d'eux veut construire un jour
« Un doux abri chaud et fragile
« Pour la famille et pour l'amour.

FRANÇOIS COPPÉE. « Le Nid ».

Comme tout ce qui concerne les conditions matérielles de l'existence humaine, la question du logement a intéressé à toute époque, toutes les couches sociales. Il a toujours fallu se loger, comme il a toujours fallu manger et se vêtir. Ce triple problème de l'habitation, de la nourriture et du vêtement se pose continuellement. Sa solution est étroitement liée aux lois de l'hygiène, de l'économie domestique, politique et sociale.

L'individu, homme ou animal, a toujours ressenti, de par son instinct de conservation, la nécessité impérieuse de s'abriter soit contre les brutalités de la nature, soit contre celles des autres individus.

L'abri naturel, comme la grotte ou la hutte en bois sur des pieux au bord des eaux, a été sa première habitation. Elle était plus que simple, elle n'avait rien d'artistique. Il y a même des abris d'animaux plus ingénieusement construits, ceux des castors, des abeilles ou des fourmis.

C'est dans les régions tempérées où il était nécessaire de corriger au moyen de l'art la parcimonie de la nature, que se sont constituées les grandes civilisations, les agglomérations humaines considérables et que l'art de construire s'est fait jour et s'est développé.

L'homme de ces pays ne se contente pas d'un simple abri contre les intempéries et il ne lui suffit plus d'avoir de l'eau pour assouvir sa soif, du pain pour apaiser sa faim; il lui faut un peu de confort, un peu d'aisance, un peu de superflu, choses qui varient avec le milieu physique et social.

Le problème du logement, les rapports existant entre propriétaire et locataires constituent les éléments très anciens de la vie sociale, mais c'est naturellement aux époques d'intensification de la vie urbaine que les questions se rattachant à cet ordre d'idées ont pris le plus d'acuité.

« Aujourd'hui, dit M. Ch. Gide, que les exigences de la vie moderne ont refait aux hommes une sorte de vie nomade et ne leur permettent plus de prendre racine là où ils sont nés, la grande majorité des hommes vit dans des appartements loués (1).

» Dans l'antiquité, ajoute-t-il, la maison était non seulement le foyer de la famille, mais l'autel des dieux pénates; aussi chacun riche ou pauvre avait la sienne.»

Dans cette dernière phrase, l'éminent économiste ne veut point dire que riches et pauvres étaient propriétaires, mais simplement

(1) Cours d'Economie Politique, t. II, 1921, page 490.

qu'ils habitaient tous des maisons plus ou moins rustiques où ils entretenaient le feu perpétuel en l'honneur de dieux domestiques, les Lares et les Pénates. Le problème du logement, la spéculation sur les loyers n'ont pas été ignorés de l'antiquité (1).

Ainsi qu'on le verra dans la suite de cette étude des efforts appréciables ont été réalisés dans l'intérêt du logement ouvrier, en France notamment ; c'est ainsi qu'une législation spéciale a été instituée en vue d'assurer la propriété d'une jolie maisonnette à des familles vivant uniquement de leur travail. C'est là l'ébauche d'une véritable révolution pacifique et bienfaisante, réservée probablement à d'autres générations puisqu'elle n'est encore qu'à ses débuts, à la période des tâtonnements.

Ce fut à la suite d'une longue campagne, menée vaillamment par une élite intellectuelle que l'opinion s'émut de la misère et des dangers au milieu desquels vivait un grand nombre de familles ouvrières.

Le docteur Villermé étant chargé, en 1833, par l'Institut de France de faire une enquête sur l'état des logements ouvriers, présente un rapport extrêmement intéressant.

C'est dans des termes émouvants qu'il décrivait l'état physique et les conditions de travail des ouvriers de Mulhouse.

« Sur dix-sept mille travailleurs occupés dans les manufactures de la localité, cinq mille quatre cents étaient contraints, par la cherté des loyers, de se loger dans les villages environnants, tandis qu'en ville, les logements avaient un aspect sordide. Pour n'avoir pas à faire un trajet trop long qui, après une journée de 14 heures, leur

(1) Nous lisions dernièrement, dans un numéro du *Petit Méridional* du 19 mars 1923, qu'un professeur italien — dont le nom n'était pas cité — a publié des renseignements fort intéressants au sujet de la spéculation sur les loyers dans l'antiquité. D'après cet auteur, Crassus, devait sa richesse proverbiale à la construction de maisons qu'il louait à de tels prix que César promulgua une loi suivant laquelle les propriétaires ne pouvaient faire payer les villas, à Rome, plus de 2.000 sesterces par an, soit un peu plus de 400 francs et plus de 500 sesterces dans le reste du pays.

étaient particulièrement pénible, la plupart s'abritaient dans des réduits trouvés à proximité des ateliers. Ceux qui n'avaient pas de gîtes en ville devaient, chaque jour, par tous les temps, hiver comme été, faire deux ou trois lieues de chemin dans la boue, dans la neige, dans la poussière pour venir à la fabrique et puis s'en retourner chez eux. Or, le travail commençait à cinq heures du matin pour finir à huit heures du soir au plus tôt. Qu'on juge de la fatigue de ces malheureux obligés de se lever à trois heures du matin, ne pouvant se coucher avant dix heures du soir ! Quoi de surprenant s'ils se contentaient de logis infects pour échapper à des courses journalières, que beaucoup d'entre eux ne pouvaient supporter ? Ces ouvriers étaient encore les moins rétribués. Ils formaient des pauvres familles surchargées d'enfants en bas-âge, venues de tous côtés s'établir autour de Mulhouse pour y louer leurs bras. Chaque matin, ils arrivaient en ville et repartaient le soir, pâles, amaigris, marchant nu-pieds. Lorsqu'il neigeait ou qu'il pleuvait, les femmes, faute de parapluie, relevaient sur leur tête leur tablier ou leur jupon de dessus afin de se préserver la figure. Avec ces femmes un plus grand nombre de jeunes enfants non moins hâves, couverts de haillons tout gras d'huile des métiers, tombée sur eux pendant le travail, portant dans la main ou cachant sous leur veste le morceau de pain noir qui devait les nourrir jusqu'à l'heure de la rentrée à la maison. A la fatigue d'une journée de travail démesurément longue, le séjour à l'atelier durant quatorze heures au moins, se joignait, pour ces pauvres gens, la fatigue de ces allées et venues si pénibles. Rentrés chez eux ils succombaient de sommeil, obligés de se lever le lendemain sans être assez reposés. Rien d'étonnant que dans une situation pareille, le plus grand nombre se résignait à demeurer auprès des fabriques dans n'importe quel gîte » (1).

L'enquête donna des résultats immédiats. Dès 1835, M. André Koechlin, maire de Mulhouse, fait construire de petites maisons

(1) Cité par M. J.-B. Saget dans *Le Problème de l'Habitation à bon marché en France et à l'Etranger*. Th. 1919, pages 3 et 4.

indépendantes avec jardin qu'il louait à bas prix aux ouvriers de la commune. Ce premier essai ayant réussi, en 1851, sur l'initiative de Jean Dolfus, grand philanthrope et industriel de cette même ville, la société des Cités Ouvrières fut fondée.

C'est à la France que revient l'honneur de l'idée conçue par Koechlin de la construction de pareilles maisons mais, ce n'est pas chez elle qu'elle fut la plus pratiquée.

En Angleterre, les tentatives de lors Shaftesbury, secondé par le prince Albert, ne datent que de 1841. Mais sans parler de l'Angleterre, de l'Italie, de l'Autriche-Hongrie, de la Suisse, de la Belgique, etc..., qui se sont lancées dans cette voie avec beaucoup d'ardeur, il faut citer l'Allemagne, pays sans législation spéciale en la matière, qui, grâce à la sollicitude des pouvoirs publics, a pu voir surgir des milliers de maisons salubres et économiques sous forme de constructions isolées ou de cités-jardins à l'exemple des «garden-city» anglaises.

« L'exemple de la Belgique, écrivait M. Ribot, il y a quelque dix ans, nous donne un encouragement magnifique ; dans ce petit pays, la Caisse d'Epargne a avancé plus de 80 millions. Avec ces 80 millions on a bâti 45.000 maisons ouvrières. Si l'on songe que ces opérations constituent un placement sans aucun risque, on ne voit pas pourquoi l'Etat ne les faciliterait pas dans une très ample mesure (1). »

En France, jusqu'à la même date, la Caisse des Dépôts et Consignations n'avait avancé aux constructeurs d'habitations à bon marché qu'un peu plus de 20 millions soit le quart des avances faites par la Caisse d'Epargne belge. Or, c'est plus de 500 millions qu'elle aurait dû avancer pour que la Nation eût bénéficié d'une œuvre proportionnelle à celle réalisée en Belgique. Sur les 45 milliards auxquels on évaluait avant guerre, la valeur totale des propriétés à usage d'habitation, le cinquième selon M. Augustin Rey était à

(1) « Les habitations à bon marché », article paru, le 16 février 1912 dans *le Matin*.

renouveler, soit 9 milliards. Aussi, les villes françaises sont-elles de celles où la crise du logement sévit le plus et où, depuis quelques années, la solution de ce problème, du plus haut intérêt social, devient de plus en plus difficile.

« Les malaises sociaux, écrivait M. Burnet, viennent de ce que les sociétés ne s'adaptent pas ou s'adaptent en retard aux conditions de vie nouvelles et aux besoins nouveaux qui surgissent de génération en génération. Il faut un travail, un progrès de tous les jours, pour assurer la paix sociale (1).

Cependant, la législation française paraitrait des plus favorables à l'œuvre de l'amélioration du logement populaire puisque M. G. Risler déclarait dès 1911 au VII[e] Congrès de l'Alliance d'Hygiène Sociale, tenu à Roubaix du 19 au 22 octobre : « J'ai pu constater l'année dernière, au Congrès des Habitations à Bon Marché, à Vienne, où les représentants de chacune des nations participantes sont venus exposer les lois de leurs pays, j'ai pu constater dis-je, que nos lois françaises étaient plus favorables que celles de toutes les autres nations. Ainsi, dans aucun pays on n'obtient de l'argent à 2 o/o comme on peut l'avoir chez nous ».

Or, voici ce qu'on écrivait en 1920, sur l'application de cette législation: « Je crois n'avoir commis ni exagération, ni injustice, disait M. J. Duquaire, en signalant l'inspiration plus démagogique que démocratique de notre législation sociale, sa mauvaise grâce foncière et l'étroitesse de ses vues » (2),

Evidemment, il est difficile de démêler tous les intérêts, toutes les causes qui constituent des obstacles à la solution de ce grand et complexe problème social. Une de ses causes était indiquée, non pour la première fois, mais sous un jour nouveau, par l'éminent maire de Lyon, M. Edouard Herriot, l'inlassable défenseur de toute œuvre pouvant favoriser l'amélioration du logement populaire: « Il y aurait

(1) « Les logements ouvriers », article paru, le 18 juillet 1914, dans *le Journal.*

(2) « Les habitations à bon marché », article publié dans *la Démocratie nouvelle* du 22 avril 1920.

lieu par tous les moyens possibles de provoquer le retour à la terre. A quoi nous servent, par exemple, tous les petits commerçants: laitiers, épiciers, boulangers qui gagnent si péniblement leur existence en maniant une petite quantité de marchandise? Ce sont des travailleurs admirables, ils représentent l'une des ressources morales, l'une des forces de la nation; chez eux se conserve l'esprit de famille, l'amour de l'épargne. Mais pourquoi s'acharnent-ils à faire hausser le prix de la vie sans y gagner beaucoup eux-mêmes, alors que le travail rural les enrichirait ?

» Pourquoi ne dirigent-ils pas leurs enfants vers la campagne, d'où ils viennent eux-mêmes ? Pourquoi l'Etat n'a-t-il pas su encore organiser de vraies écoles d'agriculture, pour y attirer les enfants des petits commerçants ou des ouvriers ? On prend toujours à la terre; on ne lui rend jamais. La crise du logement urbain vient de là ».

Il conclut ainsi en parlant des familles nombreuses:

« Donner une médaille à la mère de famille nombreuse, c'est bien peut-être. Lui donner un bon logement pour ses enfants serait encore mieux. » (1).

Au cours de cette étude nous nous attacherons à étudier spécialement le problème de l'habitation à bon marché, qui ne se confond pas avec le problème général du logement, mais dont la solution heureuse aurait des répercussions favorables pour tous les intérêts légitimes qui se trouvent engagés dans ce vaste débat.

« L'habitation à bon marché » peut être considérée comme faisant l'objet d'un art, semblable à ceux qui doivent remédier à un mal ou guérir une plaie, art qui, par son champ d'action, touche à cet autre, connu sous le nom d'urbanisme.

Des initiatives multiples sont appelées à construire des habitations à bon marché: industriels, sociétés anonymes et coopératives de construction et de crédit, sociétés de crédit immobilier, offices

(1) « La crise du logement », publié dans *la Libre Parole* du 23 octobre 1920.

publics d'habitations à bon marché, caisses d'épargne, sociétés de secours mutuels, bureaux de bienfaisance, hospices, hôpitaux, associations reconnues d'utilité publique, communes, départements.

La conception courante de l'habitation à bon marché est celle d'un logement de faible valeur locative, remplissant certaines conditions de salubrité et destiné à l'usage des « personnes peu fortunées ».

C'est parce que l'habitation à bon marché n'a pas été définie ou que sa définition ne peut donner satisfaction à tous ceux qui voient dans cette habitation une construction exécutée dans les meilleures conditions de salubrité et d'économie que dans telle localité on a pu qualifier d'insalubre, une maison édifiée dans telle autre localité où elle bénéficiait des avantages prévus par la loi.

L'idée essentielle qui se dégagera de notre modeste étude est qu'il y a lieu de modifier la notion de l'habitation à bon marché en négligeant l'institution des tarifs de valeurs locatives et en se préoccupant des conditions de salubrité, du prix de revient de l'habitation calculé en raison des ressources et de la situation de famille des bénéficiaires.

L'organisation des sociétés coopératives de construction est certainement celle qui nous paraît le plus apte à édifier des « habitations à bon marché ». Quant aux autres groupements, leur véritable rôle consisterait, d'après nous, à pourvoir aux besoins soit des travailleurs, dont la situation est exceptionnellement favorable, soit, plus normalement, des personnes appartenant à la classe moyenne.

Ce n'est donc pas pour des raisons sentimentales que nous accordons à l'association ouvrière nos préférences pour la construction de maisons ouvrières; cette préférence trouve sa raison d'être dans l'étude réfléchie des données du problème et notamment des résultats obtenus au point de vue de l'abaissement du prix de revient de la construction par les groupements coopératifs dans les régions dévastées.

« Il faut seulement beaucoup de bonne volonté, suffisamment de savoir-faire et un peu de temps pour créer et faire vivre une société coopérative d'habitations à bon marché. Semblable institution est

intéressante à plus d'un titre: outre qu'elle ne nécessite pas une mise de fonds considérable et que l'Etat, par les prêts importants qu'il consent à des taux très réduits en seconde puissamment le développement, elle implique de la part des coopérateurs actifs, des locataires-acquéreurs, un effort d'économie persévérant d'une haute valeur morale. Ajoutez qu'au sein des Conseils d'administration, largement ouverts aux ouvriers, ceux-ci apprennent l'ordre, la prudence et la complexité d'une affaire financière, qu'ils s'y initient à la pratique de cette rare vertu qui consiste en la subordination de l'intérêt particulier à l'intérêt général. Enfin, dans la communauté des aspirations, des besoins, des efforts, tous les coopérateurs prennent conscience de certains devoirs, de certaines nécessités que l'égoïsme de leurs soucis individuels leur avait laissé jusque-là ignorer » (1).

Depuis la guerre, la gravité du problème du logement nécessite, plus que jamais, un large encouragement de toutes les bonnes volontés et l'emploi de moyens susceptibles de susciter l'initiative privée (art. 20 de la loi du 31 mars 1922). La classe moyenne est en ce moment atteinte par la pénurie du logement presque autant que la classe ouvrière.

La tâche à remplir par le Gouvernement paraît dépasser ses propres forces et il ne cherche plus à mieux loger certains ouvriers et employés, mas à les loger tout court. Aussi, les lois du 24 octobre 1919 et du 26 février 1921 visent-elles les constructeurs d'habitations à bon marché qui peuvent reprendre leurs opérations à leurs risques et périls.

Il n'y a guère que les offices publics et les sociétés de crédit immobilier qui aient pu répondre à l'appel du Gouvernement. En effet, les offices publics, créations des départements ou des communes, se trouvent à même de construire, car leurs opérations sont garanties par le département ou la commune.

(1) « Le problème du logement ouvrier », signé M... E., publié dans le numéro du 18 février 1914 du journal *la Croix*.

Quant aux sociétés de crédit immobilier, simples intermédiaires de l'Etat pour les prêts individuels à accorder aux particuliers, elles ont également pu reprendre leurs opérations, les conditions des prêts consentis étant telles que les risques des opérations effectuées ne peuvent être supportés que par les emprunteurs.

Les sociétés coopératives d'habitations à bon marché, organismes très sensibles aux troubles économiques et sociaux, se sont trouvés dans l'impossibilité de reprendre la construction. A un plus haut degré que les autres sociétés coopératives, elles ont besoin de sécurité économique et financière pour exercer leur activité.

Constituées entre personnes entièrement responsables, elles ont dû peser tous les risques qu'elles pouvaient encourir du fait des importantes variations auxquelles sont soumis le prix de revient des immeubles et les taux des salaires. C'est pourquoi les coopératives d'habitations à bon marché ne pourront reprendre leurs opérations que du jour ou les Pouvoirs Publics viendront garantir le remboursement de leurs prêts dans des conditions rappelant celles dont jouissent les Offices publics et les sociétés de crédit immobilier.

Il est incontestable que l'intérêt de l'Etat sera d'éviter que la dissolution des coopératives existantes se produise faute d'encouragement et d'une plus grande stabilité économique. L'amélioration du foyer du travailleur ne s'obtiendra que par une large application des principes de la coopération.

PREMIÈRE PARTIE

Aperçu général de l'organisation et de l'activité des institutions d'habitations à bon marché

Une connaissance souvent incomplète de la doctrine coopérative a donné lieu, à son égard à des défiances injustifiées. D'autre part, on a pas toujours suffisamment rendu justice à l'effort que les travailleurs ont réalisé eux-mêmes dans l'intérêt des habitations à bon marché.

Pour mettre en évidence la supériorité incontestable, au point de vue économique et social, des sociétés coopératives d'habitation à bon marché par rapport aux autres institutions, nous avons tenu à présenter d'abord, un exposé succint de l'œuvre accomplie par les autres institutions appelées à s'occuper du même problème.

Dans le premier chapitre on étudiera les institutions dues à l'initiative privée; dans le second celles dues à l'initiative du législateur; le troisième chapitre fera ressortir les inconvénients et les avantages de ces divers organismes et les motifs pour lesquels il faut encourager les coopératives de construction.

CHAPITRE PREMIER

Institutions dues a l'initiative privée

Cités ouvrières, Sociétés anonymes d'habitations à bon marché, Sociétés Coopératives d'habitations à bon marché, Fondations, Société Française des H. B. M. et institutions complémentaires forment la matière du premier chapitre divisé en six paragraphes:

§ 1. — *Cités Ouvrières*

C'est dans l'industrie minière que l'effort patronal, dans l'intérêt de l'habitation ouvrière, s'est tout d'abord manifesté.

L'idée primitive de ces constructions était suggérée par les conditions mêmes de l'exploitation minière. Les gisements se trouvant rarement à proximité des villes et des villages, il était impossible de faire venir les ouvriers de cinq, dix ou vingt kilomètres pour travailler pendant une journée qui atteignait parfois 12 à 15 heures, de leur faire faire le même chemin après la journée de travail.

Peu nombreux étaient les travailleurs qui acceptaient ces conditions et les industriels étaient obligés de leur offrir des salaires assez élevés.

Le succès des entreprises dépendait en majeure partie de la stabilité de leur personnel. Les Compagnies minières, disposant de gros capitaux, ont décidé de faire construire les fameux corons, dont la dépense devait être comprise dans les frais de premier établissement.

Le calcul était bien fait. Le travailleur payait un loyer qui souvent permettait l'amortissement dans vingt ou vingt-cinq ans; quant à la société, elle disposait d'une main-d'œuvre stabilisée, moins exigeante, peut-être, quant aux salaires. « C'est au milieu des champs, écrivait Godin, l'auteur de l'œuvre éternelle du Familistère, que les premiers groupes furent établis; elles (les maisons) furent livrées aux habitudes ordinaires de la population qui s'y installait, sans qu'aucune pensée de prévoyance ni d'ordre, concernant l'économie domestique, intervint pour apporter aucun changement ni aucune amélioration dans la vie de l'ouvrier. » (1).

Les premières maisons ouvrières auraient été édifiées, d'après M. H. Biget, à Horme en 1810 et à Blanzy en 1834. En 1825, M. Degorge avait fait bâtir le Grand Horme (Belgique), véritable cité ouvrière. En France où des populations entières se trouvaient à l'état de campement sur les lieux d'extraction de la houille, les sociétés du département du Nord faisaient surgir de nombreuses rangées de maisons uniformes, *les corons,* ce qui, en flamand, veut dire ligne de maisons.

« Il n'y avait là rien qui pût attirer l'attention; aussi pendant vingt ans ces sortes de construction se développèrent sans que personne supposât qu'il pût y avoir là, un bienfait pour les classes ouvrières; le temps et l'usage et, peut-être aussi, la parcimonie des propriétaires, firent même prendre à un certain nombre de ces corons, un aspect misérable, qu'une fréquentation moins grande ne donne pas toujours à l'habitation du pauvre des campagnes. » (2).

Il y a eu heureusement des exceptions. Ainsi la Compagnie d'Anzin, ayant pris un développement considérable, commençait à construire

(1) Solutions sociales, 1871, p. 166.
(2) *Ibid.*

en 1828, des maisons plus solides et d'après un plan d'extension qui donna naissance à la ville de Denain (1.500 habitants en 1850, 12.000 en 1870 et 24.000 en 1910).

La Compagnie gardait la pleine propriété des maisons construites par elle. Des institutions d'utilité commune furent également fondées par cette Compagnie.

Mais aucune de ces initiatives patronales ne vaut celle d'André Godin. Il a jeté les bases d'une organisation sociale et industrielle d'après des notions philanthropiques que nous estimons plus élevées; l'habitation a été la préoccupation capitale du créateur du Familistère.

Dans l'ensemble, l'œuvre patronale était au point de vue social, peu appréciée avant la loi de 1894 sur les H. B. M. (1).

Les sociétés constituées en vertu de la loi du 30 novembre 1894, incitèrent les industriels à s'intéresser davantage au problème du logement. Les nouvelles Cités-ouvrières assurent à leurs habitants un certain bien-être, inconnu des travailleurs des villes ou des divers autres centres industriels où l'initiative patronale ne s'est pas manifestée.

Nous devons signaler l'œuvre de l'auteur de la loi de 1894, M. Siegfried. En 1871 il fondait la « Société des Cités ouvrières havraises », avec un capital de 200.000 francs, 117 maisons d'une valeur de 600.000 francs furent bâties en peu de temps.

Les locataires pouvaient devenir propriétaires et la Société versait à ses actionnaires 4 °/°.

Elle n'a pas construit d'autres maisons, mais elle contribua à fonder une autre Société dite la « Société Hâvraise des jardins ouvriers ». En 1905 elle possédait un capital de 70.000 francs. Elle procurait aux ouvriers des terrains en location simple ou en location-vente.

(1) Entre autres témoignages de l'état de l'opinion sur l'œuvre patronale, nous citerons les paroles de M. Aynard, affirmant « qu'il ne fallait pas confondre les habitations à bon marché avec ces grandes spéculations qui ne se proposent pas l'intérêt de la classe laborieuse, et qui s'appellent les cités ouvrières ». (*Bulletin de la Société Française des Habitations à bon marché*, 1893, p. 94.)

Citons aussi l'œuvre philanthropique de Graville qui se propose de mettre 350 ou 400 jardins à la disposition de familles ouvrières aux conditions ci-après: Ces familles auraient en principe pour cinq ans la jouissance gratuite des jardins. Cette jouissance serait seulement susceptible de prendre fin si l'œuvre décidait, avant l'expiration de la période quinquinale, la vente du jardin. Mais, dans ce dernier cas, la famille occupante aurait un droit de préemption à un prix égal à celui déjà offert à la société propriétaire (1).

On a pu voir des industriels comme M. Peugeot, conseiller à leurs ouvriers la création de Sociétés Coopératives d'Habitations à bon marché, auxquelles ils ont prêté de l'argent à un taux qui n'a jamais dépassé 4 °/°.

Il serait profondément désirable qu'au cours de cette terrible crise de logement un plus grand nombre de patrons comprennent l'intérêt qu'il y aurait pour leur propre entreprise à assurer le logement de leur main-d'œuvre à proximité de l'exploitation.

« Sans vouloir diminuer la valeur morale de l'effort accompli jusqu'alors par les employeurs et notamment par la grande industrie, nous ne craignons pas de dire qu'il ne s'agit plus maintenant pour eux d'une question d'assistance ou de philanthropie, mais d'un problème purement pratique. » (2).

Il est regrettable que notre législation n'envisage d'une façon aussi directe les employeurs à aider leurs salariés, à l'acquisition d'une maisonnette salubre et économique. Le législateur pourrait, par des mesures appropriées, faire surgir des milliers de maisons, en rendant simplement applicables les dispositions de l'art. 28 (3) de la loi du 23 décembre 1912, en ce qui concerne la caution solvable. Ce serait, avant tout, dans le plus grand intérêt des employeurs eux-mêmes qui, sans s'imposer le moindre sacrifice contribueraient à une

(1) Enquête de M. G. Risler. *Bulletin de la Société Française des Habitations à bon marché,* 1906, page 34.

(2) Congrès national de l'H. B. M., 1922, p. 57. Rapport présenté par M. Senly.

(3) Devenu l'article 30 de la loi du 5 décembre 1922.

œuvre de grande utilité publique dont ils seraient les premiers à profiter. Tous les hommes d'affaires prévoyants y souscriraient volontiers.

§ 2. — *Les Sociétés Anonymes d'Habitations à Bon Marché*

L'œuvre des Cités ouvrières devenant de plus en plus impopulaires, des industriels philanthropes de Mulhouse, Guebwiller et Colmar annonçaient une nouvelle expérience. La « Société des Maisons Ouvrières de Mulhouse » fut la première à montrer comment un travailleur peut devenir propriétaire d'une maison par le paiement d'annuités échelonnées sur quinze ou vingt ans.

C'est là l'origine du système, auourd'hui très connu de location-vente pour les sociétés anonymes, et de location attribution pour les sociétés coopératives d'habitations à bon marché.

La Société Anonyme de Mulhouse se constituait en 1856 avec un capital de 305.000 francs. Un don de 300.000 francs lui avait été fait par Napoléon III et jusqu'en 1886, elle a pu construire 1124 maisons d'une valeur de 3.485.275 francs. Cette société, très florissante existe encore et a entrepris la création d'une Cité-jardins. Parmi les sociétés anonymes, la Société de Mulhouse restera une de celles dont les résultats furent les plus remarquables.

Nous pouvons citer la « Société Anonyme des Habitations ouvrières de Passy-Auteuil », la « Société Immobilière Nancéienne », la « Société Rouennaise des Habitations à bon marché », la « Société des Habitations Economiques de la Seine », etc., parmi les plus anciennes.

Depuis la guerre, la Société des Habitations à bon marché du canton de Saint-Chamond a été fondée en 1920, avec un capital de 4.125.000 fr.; la « Société Régionale d'Habitations salubres et à bon marché du Nord et du Pas-de-Calais », a été fondée également en 1920, avec un capital de 10 millions.

La loi offre trop de garanties aux capitaux affectés à la construction de ces habitations ouvrières pour qu'on ne puisse pas espérer très fermement que le concours de ces capitaux se développera dans de larges proportions.

« En présence. écrivait encore Godin, de l'échec éprouvé dans la fondation des Cités-ouvrières tentées à Paris, il ne restait plus, pour la populairité du patronage, qu'à chercher le succès dans une autre voie.

« Les centres industriels de l'Est en offraient l'occasion. Les petites maisons isolées furent signalées à l'attention publique, comme une nouveauté considérable. » (1).

De tout temps, ces sociétés anonymes destinées à améliorer le sort des travailleurs ont été assez vivement critiquées. Ce jugement persista d'ailleurs jusqu'à présent. La première loi sur les Habitations à bon marché confondait totalement Sociétés Anonymes et Sociétés Coopératives et c'était ainsi que, pour la première fois, des Sociétés Coopératives étaient traitées comme des Sociétés commerciales, un peu favorisées, en les mettant sur un même pied d'égalité avec les sociétés anonymes d'habitations à bon marché. Peu à peu la jurisprudence et les lois ultérieures ont tenu compte des droits antérieurement acquis par les coopératives. Seulement l'erreur initiale qui a consisté à vouloir appliquer des dispositions analogues à ces deux formes différentes de sociétés, a permis aux sociétés anonymes de réclamer, après coup, en vertu de l'égalité ainsi admise en principe, les avantages dont jouissent les coopératives et, notamment, la faculté de ne demander de leurs clients que le versement du dixième du prix de revient de la maison.

C'est ainsi qu'au cours de la VIII[e] Conférence Nationale des Sociétés d'Habitations à bon marché, M. Deslandres exprimait le vœu que les Sociétés Anonymes puissent étendre leurs opérations jusqu'à ceux qui ne possèdent que le dixième du prix de la maison;

(1) *Op. cit.*, page 170.

l'adoption de ce vœu aurait eu pour résultat de diminuer considérablement l'importance des coopératives.

Les Sociétés Anonymes d'Habitations à bon marché ou de Crédit Immobilier ont toujours constitué des obstacles sérieux au développement des coopératives. Le législateur, dominé par la tradition que nous venons d'indiquer, a souvent crû devoir refuser aux Coopératives des avantages — cependant légitimes — lorsqu'il lui paraissait impossible d'accorder ces mêmes avantages aux sociétés anonymes. D'autre part, le législateur de 1908 plaça les Sociétés Anonymes de crédit immobilier dans une situation bien supérieure à celle des Sociétés Coopératives.

Les coopérateurs ont quelque raison de se plaindre des lois qui permettent à des Sociétés Anonymes de pratiquer les mêmes prix de location que les Sociétés Coopératives, alors que leurs maisons leur ont coûté 30 à 40 °/° de moins. Quand il ne s'agit plus de la simple location, il est rare que ces mêmes maisons soient vendues à un prix égal à celui des maisons des Sociétés Coopératives; il est toujours supérieur parce que: 1° le locataire acquéreur doit d'abord fournir aux actionnaires un dividende de 4 °/° et 2°) payer un droit de mutation d'environ 10 °/° au lieu de 1 °/° (tous frais compris) dans les Sociétés Coopératives. Les maisons construites par les Sociétés Anonymes, inférieures en qualité à celles des Coopératives, coûtent plus cher aux travailleurs. C'est pourquoi il n'y a qu'une élite de travailleurs: contre-maîtres fonctionnaires, employés largement rétribués et même petits rentiers, qui constituent leur « clientèle ».

Mais, malgré les services très médiocres, au point de vue social de ces Sociétés Anonymes d'habitations à bon marché, il faut reconnaître — et surtout dans cette période où les capitalistes s'abstiennent presque complètement, de bâtir des maisons d'habitation — que, du moins d'une façon indirecte, les sacrifices des pouvoirs publics, à leur égard, sont tout de même compensés. Elles facilitent par leurs constructions, la décongestion de certains quartiers malsains; et une partie des très nombreux travailleurs, qui ne peuvent pas aspirer à

devenir leurs clients, pourra se loger, pour le même prix, dans des maisons un peu moins insalubres.

§ 3. — *Les Coopératives d'Habitations à Bon Marché*

Comme les Sociétés Anonymes, les Sociétés Coopératives d'habitations à bon marché ont exercé leur activité avant qu'une législation spéciale aux habitations à bon marché ait été instituée. Les premières sociétés se constituèrent dans les grands centres industriels. La grande majorité d'entre elles, doit son existence à l'active propagande des éminents personnages qui fondirent la Société Française des H. B. M.

Les Coopératives d'habitations à bon marché, sauf exceptions rares se proposent la construction de maisons individuelles pour les familles de leurs sociétaires. Il y a là un système tout à fait contraire aux principes des Sociétés Anonymes. Celles-ci, des sociétés de capitaux, ne construisent pas pour leurs propres actionnaires (1), mais pour des personnes étrangères à l'administration de la société. La rénumération du capital engagé, n'est pas une préoccupation secondaire.

Faute de capitaux suffisants, les Sociétés Coopératives d'habitations à bon marché, n'ont pu se créer et se développer dans des proportions aussi importantes qu'on était en droit de l'espérer. Nous aurons l'occasion de voir comment les divergences de vues, de méthodes ont eu pour résultat de retarder, de diminuer dans leur efficacité des dispositions législatives urgentes, comment le concours trop limité des grandes administrations publiques n'a pas permis aux Coopératives d'habitations à bon marché d'étendre leur action autant

(1) L'œuvre entreprise par les coopératives a été parfois facilitée par de riches philanthropes comme M. Willy Blumenthal qui, avant de créer une fondation portant son nom, et une société anonyme d'habitations à bon marché, avait commencé par soutenir au moyen d'un prêt important, à faible intérêt, la Société coopérative « Chacun chez soi » qui, jusqu'en 1914, avait déjà construit près de 70 maisons individuelles entourées de jardins.

que cela eut été légitime et nécessaire, alors que les avantages de la législation sur les habitations à bon marché étaient parfois utilisés pour la sauvegarde d'intérêts privés qui n'auraient mérité aucune sollicitude spéciale.

Cependant, depuis une vingtaine d'années, le nombre des Coopératives a toujours été supérieur à l'ensemble des Sociétés Anonymes d'habitations à bon marché et de crédit immobilier.

§ 4. — *Fondations*

La Fondation est l'œuvre d'un riche philanthrope qui fait construire, dans les grandes agglomérations, des maisons collectives à nombreux logements pour les personnes qui, en raison de l'insuffisance de leurs ressources ne pourraient se procurer un logement hygiénique sous le régime local du droit commun. La rémunération du capital engagé étant le moindre des soucis des auteurs, ils ont pu prendre des initiatives et se livrer à des essais qui n'ont jamais été tentés par les sociétés d'habitations à bon marché ou par les grandes compagnies ou sociétés industrielles.

De nombreux projets ont été interrompus par la guerre. Cependant la fondation Rothschild a ouvert pendant la guerre un nouveau groupe destiné particulièrement aux familles réfugiées.

Jusqu'à présent plusieurs fondations ont été reconnues d'utilité publique.

« La fondation Rothschild » en 1904; la « Société des Habitations Hygiéniques pour employés » (fondée par Al. Weill) en 1905; Le « Groupe des maisons ouvrières » (œuvre anonyme) en 1906; la « Fondation Gillet » en 1913; « La fondation Charles Utzschneider-Oster » en 1921.

Parmi les fondations françaises, la « Fondation Lebaudy, » qui dispose d'un capital de 21 millions, est probablement la plus riche. En 1922 elle abritait 4.600 personnes dont 1.915 enfants. La fondation Rothschild abritait 4.393 dont 2.171 enfants et la Société des

Logements hygiéniques pour familles nombreuses en abritait 5.578 dont 2.247 enfants.

La mortalité dans ces maisons ne dépasse pas 7 °/° alors que celle de la France est d'environ 20 °/°

Ce sont là les résultats d'une intelligente philanthropie. Des milliers de familles ont pu échapper au désespoir et aux misères des taudis.

« Les capitalistes philanthropes, écrit M. Ch. Gide, peuvent aussi aider à la construction des maisons..... C'est peut-être le plus utile emploi qu'un homme puisse faire de sa fortune au point de vue social et qui ne lui impose que le minimum de sacrifice. Il est malheureusement très peu répandu » (1).

Il ressort de cet aperçu de l'œuvre réalisée en France par les Fondations, que quelle que soit leur importance et leur mérites on ne saurait compter sur elles seules pour résoudre le problème du logement. L'urgence du développement des sociétés, et parmi elles des organismes que nous considérons comme le mieux adoptés à cette mission sociale de premier ordre, demeure plus grande que jamais.

§ 5. — *Société française des Habitations à bon marché*

La Société Française des habitations à bon marché s'est constituée à un moment où la crise du logement populaire se manifestait déjà avec une certaine intensité et où il apparaissait comme évident que l'initiative patronale ne pouvait la résoudre seule.

Profondément pénétrés que la menace que cette crise constituait pour la santé et la moralité publiques, des hommes comme J. Simon, G. Picot, E. Cheysson, A. Rouillet, C. Robert, etc., ayant à leur tête Jules Siegfried, fondèrent, à la suite du congrès international des Habitations à bon marché tenu à Paris en juin 1899, la Société Française des H. B. M. est définitivement constituée le 17 décembre

(1) Ch. Gide. *Cours d'Economie Politique*, t. II, 1921, p. 496.

1899. Trois mois après, le 29 mars 1890, cette association était reconnue d'utilité publique.

Son but a toujours été: « d'encourager dans toute la France la construction par les particuliers, les industriels ou les Sociétés locales. de maisons salubres et à bon marché, ou l'amélioration des logements existants. Elle cherchera notamment à propager les moyens propres à faciliter aux employés, artisans et ouvriers l'acquisition de leur habitation ».

Quant à ses moyens d'action, ils étaient très variés et efficaces:

« 1°. — La communication aux intéressés de tous renseignements, notamment les statuts des sociétés déjà existantes, leurs comptes-rendus, le modèle de leurs baux, les plans et devis de leurs constructions, les combinaisons financières, etc...;

« 2°. — La publication d'un bulletin destiné à répandre la connaissance des faits relatifs à la question des logements à bon marché en France et à l'étranger;

« 3°. — L'organisation de conférences ayant pour but la vulgarisation des idées de l'association: l'amélioration du logement et la création de sociétés locales de constructions ouvrières;

« 4°. — L'organisation de concours avec prix et récompenses diverses ayant pour objet, soit les plans les meilleurs et les plus économiques, soit les combinaisons de nature à faciliter la construction;

« 5°. — L'encouragement de toutes manières, et même par des subventions pécuniaires, dans les limites des disponibilités annuelles du budget, de la construction ou de l'assainissement des habitations à bon marché, ainsi que la création de Sociétés ayant cet objet ».

Les lois sur les habitations à bon marché ont pour première origine les travaux de la Société Française. C'est également grâce à elle surtout, que la législation sur les habitations à bon marché a pu être améliorée.

Les conférences et les tracts de la Société Française ont chaque année fait surgir de nouvelles sociétés de construction et de crédit.

Enfin la Société Française jouit de la sympathie et de la reconnais-

sance profondes des Coopératives de construction pour l'ardeur avec laquelle elle a toujours défendu leur juste cause et particuliérement dans d'interminables conflits avec l'Administration des Contributions directes en particulier, dont les agents donnaient parfois une interprétation trop étroite aux lois sur les habitations à bon marché.

C'est donc grâce à l'autorité morale des hauts personnages de son Conseil d'Administration que la classe laborieuse a pu obtenir du législateur des dispositions ayant permis l'éclosion d'un grand nombre de Sociétés Coopératives ; et c'est encore grâce aux bienveillants conseils de son secrétaire général que ces sociétés ont pu édifier un grand nombre de maisons salubres et économiques, qui ont fait le bonheur de plusieurs milliers de familles de travailleurs.

La Société Française, ayant compris mieux que quiconque les grands services que les Coopératives d'habitations à bon marché sont appelées à rendre à la classe ouvrière, a pris l'initiative, par deux fois à la VII[e] et à la VIII[e] Conférence Nationale des Sociétés d'Habitations à bon marché, d'inscrire à l'ordre du jour la question des prêts à 2 °/° aux sociétés coopératives. Des vœux furent votés, en ce sens, à l'unanimité. C'est donc dans une large mesure à l'initiative et aux efforts de la Société Française des Habitations à bon marché que l'on doit des dispositions législatives qui ont admis, bien qu'en leur faisant une place trop limitée, les avances à 2 °/° aux sociétés coopératives de construction. (Lois du 23 décembre 1912, articles 28 et 29 et du 26 février 1921, article I[er]). Elles espèrent d'ailleurs. que la Société Française prendra à nouveau en main la cause sacrée des centaines de Coopératives, profondément touchées par la guerre, et qui se meurent faute d'un concours aussi large que celui accordé, par les Pouvoirs Publics, à d'autres institutions plus récentes.

« La question est revenue devant vous pour la troisième fois. Souhaitons que cette fois enfin, disait le président de la VIII[e] Conférence Nationale, M. J. Siegfried, les coopérateurs voient leurs doléances accueillies ; la beauté morale de l'idée coopérative, sa valeur

sociale supérieure, méritent que les vœux émis reçoivent leur consécration légale ».

§ 6. — *Institutions Complémentaires*

I. *Caisses de loyer.* — Le logement, même quand il n'est qu'un taudis, a toujours fait l'objet d'une lourde charge pour les salariés locataires, charge écrasante pour les chefs de familles nombreuses, pour les ouvriers qui se trouvent atteints par de longs chômages. Cet état de choses a suscité d'assez bonne heure la création de caisses de loyers.

La première des sociétés de ce genre a été fondée en 1846, par la Conférence Saint-Sulpice de la Société Saint-Vincent de Paul, la prime étant de 15 °/° en moyenne (1). Cette idée essentiellement charitable, se rencontre chez les coopérateurs sous une forme un peu différente. La Société « La Pierre du Foyer » avait constitué une Société Annexe appelée « La Société des Amis de la Pierre du Foyer », dont le but était le paiement de la prime d'assurance temporaire en cas de décès, à la place du sociétaire, futur propriétaire. Cette société avançait le montant des primes et était bénéficiaire des contrats; en cas de décès prématuré de l'assuré, elle touchait la somme qui lui revenait, versait le solde dû sur les actions de la « Pierre du Foyer » et, le cas échéant, remboursait aux héritiers, propriétaires de la maison, l'excédent qui lui restait après avoir retenu les avances faites par elles. Le membre qui adhérait à cette société s'engageait à lui rembourser ses avances par mensualités à peu près égales au loyer habituel, avant de demander le titre de propriété de son immeuble. De plus la Société devait donner des primes à ceux de ses assurés qui payaient régulièrement leur loyer, qui entretenaient bien leur maison, qui avaient le plus d'enfants, etc.

(1) Voir L. Ferrand. *L'Habitation à bon marché*, 1906, p. 298.

Les statuts de la Coopérative « La Famille de Puteaux », entre autres, prévoient la fondation entre les futurs propriétaires de la Société, d'une société mutuelle pour le paiement des annuités des membres malades et pour toute la durée de la maladie dûment constatée.

Les membres de la Société Coopérative « L'Etoile de Limoges », tous mutualistes ou membres des Sociétés Coopératives de consommation de la localité ont fondé une association auxiliaire qui se nomme: « L'Intermédiaire des Coopérateurs prévoyants ». Elle a pour objet de faciliter à ses membres l'acquisition des actions de l' « Etoile de Limoges », société construisant des maisons collectives. Cette association reçoit de chacun d'eux et enregistre à son compte particulier les tickets de remises que lui délivre la Coopérative de Consommation à l'occasion de ses achats. Ces tickets ne peuvent être ni convertis en marchandises par le coopérateur, ni touchés en espèces — sauf en cas de maladie ou de chômage — que par l'agent de l'Association qui doit en employer le montant à l'achat d'actions de l' « Etoile » pour le compte du coopérateur.

Nous allons signaler deux autres institutions qui, bien qu'elles n'aient pas un caractère coopératif, peuvent cependant être considérées comme entrant dans le cadre de ce chapitre: la caisse auxiliaire du Crédit Immobilier de Dieppe et la Caisse Foncière.

II. — *Caisse auxiliaire de Crédit Immobilier de Dieppe.* — Le problème du logement étant devenu, après la guerre, encore plus ardu, quelques philanthropes de la ville de Dieppe ont décidé, l'an dernier, de reprendre à tout prix, la construction de maisons ouvrières. A Dieppe, il y a une société anonyme d'habitations à bon marché et une autre de Crédit Immobilier. Il n'y a pas de Société Coopérative de construction.

Un groupe de philanthropes voyant l'impossibilité pour des travailleurs de fournir le 1/5 du prix de revient de la maison, ont créé la Caisse auxiliaire de Crédit Immobilier. Le travailleur n'aura qu'à fournir le 10e du prix de revient, comme dans les Sociétés Coopéra-

tives et la Caisse auxiliaire fournira l'autre dixième. La Société de Crédit Immobilier lui prête le reste soit les 4/5. D'autre part, la Société Anonyme d'Habitations à bon marché s'engage à construire pour ces emprunteurs des maisons en série, sur un terrain qu'elle leur aura vendu. Chaque maison reviendrait à environ 14.000 francs. Le capital de la Caisse Auxiliaire est fourni par des employeurs. La maison de l'emprunteur sera grevée de deux hypothèques, une de premier rang en faveur de la Société de Crédit Immobilier, l'autre de second rang, en faveur de la Caisse auxiliaire.

Toutes les garanties ont été prises pour que la caisse soit à l'abri de tout risque, mais, en cas de maladie, chômage, etc., c'est l'emprunteur qui ne l'est pas.

III. — *Caisse Foncière de Crédit.* — Cette caisse, bien plus importante que la précédente, renferme, comme elle, des capitaux venus d'industriels et n'attend aucun concours de l'Etat. Un premier capital de 5 millions avait été réuni, susceptible d'être porté à 20 millions et avec faculté d'émettre des obligations pour 100 millions. En 1919 une première émission de 25 millions avait été faite, et depuis d'autres émissions ont épuisé les 100 millions prévus.

Les prêts sont accordés non aux industriels, mais à des sociétés d'habitations à bon marché (et même à des Coopératives de reconstruction) avec la garantie des industriels et sans hypothèque.

Le principe fondamental de l'institution repose sur l'idée que pour assurer des capitaux nécessaires à l'habitation à bon marché, il faut donner à ceux-ci une sécurité et une rémunération équivalentes à celles des placements industriels. Il a donc fallu créer des titres négociables rapportant du 5 1/2 et du 6 °/°. Le porteur a, en effet, comme garanties de sa créance :

1°. Le capital social de la Caisse Foncière de Crédit ;

2° Le patrimoine des Sociétés Immobilières et les maisons construites par elles ;

3°. La garantie donnée par l'établissement industriel qui cautionne le prêt. (1).

De plus aucun versement n'est effectué qu'après approbation des plans et devis et examen sévère de la garantie des industriels.

Cent millions étant déjà accordés à la construction d'habitations à bon marché, le capital fut porté dernièrement de 20 à 50 millions avec faculté d'émettre jusqu'à 300 millions d'obligations.

L'idée d'un pareil organisme est, en principe, fort bonne, du moment qu'il s'agit de nouvelles constructions. Des expériences plus hardies pourront être faites qui, il faut l'espérer, permettront de construire des maisons plus économiquement, par la réduction de l'importance de la main-d'œuvre et la fabrication en série des divers éléments de la construction.

Cette Caisse foncière de crédit ne fonctionnant que depuis deux ans, il est prématuré de formuler un jugement quelconque, sur ses opérations et sur son avenir.

---

(1) Nous avons extrait ces renseignements de l'étude fort intéressante de M. Senly sur « Les moyens d'assurer à l'habitation à bon marché les capitaux nécessaires à son développement », présentée au Congrès national de l'Habitation à bon marché, tenu en 1922 du 1er au 3 avril, à Paris.

CHAPITRE II

Institutions dues a l'initiative du législateur

La loi du 30 novembre 1894 marque, non pas le premier concours de l'État à des habitations salubres et économiques, mais simplement un concours plus efficace et plus régulier. Avant cette loi, l'État était déjà intervenu pour favoriser la construction de maisons ouvrières pour les industriels. Un décret du mois de janvier 1852 mettait à la disposition des constructions de maisons ouvrières une somme de 10 millions. Parmi les résultats de ce décret on doit noter la constitution de la « Cité-Napoléon » qui reçut une dotation de 200.000 francs et ne prit qu'un développement restreint. Divers groupements industriels à Paris, reçurent des dotations représentant plusieurs millions, mais ces tentatives ne suscitèrent pas le large mouvement des cités ouvrières que l'on était en droit d'espérer. (1).

Les articles 1 à 4 de la loi du 30 novembre 1894, prévoyaient la constitution facultative de comités locaux, institution de propagande et d'enquête, à l'instar de la Société Française des Habitations à bon marché; mais, tandis que cette dernière embrasse le pays tout entier, les comités locaux, comme leur nom l'indique, présentaient un intérêt

(1) Voir Henri Biget. *Le logement de l'ouvrier,* 1913, page 221.

local ou tout au plus régional. Ils devaient s'occuper de tout ce qui touche aux conditions du logement de la classe laborieuse, sans pouvoir, bien entendu, faire d'opérations de crédit ou de construction. Servant d'intermédiaires entre les Sociétés d'Habitations à bon marché et les pouvoirs publics, le premier devoir de ces Comités locaux était de faire une enquête sur les causes de la crise du logement salubre, sur le taux des loyers sur les mœurs et coutumes des habitants.

Jusqu'en 1906, il s'était créé une centaine de comités, mais c'est surtout celui du département de la Seine qui, muni de ressources suffisantes avait fait œuvre vraiment utile; il avait institué plusieurs concours d'architecture et accordé des subventions à quelques sociétés d'habitations à bon marché en formation. C'est donc faute d'avoir des ressources nécessaires à l'accomplissement de leur mission que la plupart des Comités locaux ne purent avoir une activité appréciable; sans doute ils pouvaient recevoir des legs et dons, des subventions du Conseil Général, mais le plus souvent les ressources effectives mises à leur disposition furent insignifiantes ou tout à fait inexistentes.

En vertu de la loi du 12 avril 1906, la constitution de comités locaux devenait obligatoire pour chaque département. Ils s'appellent dorénavant « Comités de patronage des habitations à bon marché ». Aux termes de l'article 5 de la loi précitée, les Comités de patronage sont appelés à certifier la salubrité des maisons et logements qui doivent bénéficier des avantages de la loi du 12 avril. Ils peuvent soumettre à l'approbation du Ministre de la Prévoyance Sociale, des règlements indiquant les conditions que devront remplir les constructions pour être agréées.

Pour la délivrance de chaque certificat individuel, les comités sont tenus de se conformer au règlement local sans avoir le droit de l'aggraver; si, au contraire, les dispositions de ces règlements locaux contiennent des exigences sanitaires excessives, les comités de patronage peuvent obtenir du ministère de la Prévoyance et de l'Hygiène Sociales qu'il intervienne pour modérer de telles rigueurs et suppri-

mer ainsi, ce qui pourrait être un obstacle prohibitif pour les groupements de construction d'habitations à bon marché.

Signalons quelques bonnes initiatives de ces Comités de patronage. En 1912, le Comité du département de l'Aude avait institué une chaire ambulante de la Prévoyance sociale dans le but de faire connaître dans le département la législation sur les habitations à bon marché, la petite propriété, la mutualité, les retraites ouvrières, le crédit poipulaire, et leurs applications. (La première chaire ambulante de ce genre avait été créée dans les Bouches-du-Rhône sur l'initiative de la Caisse d'Epargne de Marseille). C'est également en 1912 que le Comité du Patronage de la Seine ouvrit un grand concours pour l'organisation des Cités-jardins ; des prix furent accordés aux architectes ayant produit les plans et devis jugés les meilleurs.

La loi de 1894 instituait auprès du Ministère du Commerce un organisme supérieur et centralisateur appelé « Conseil Supérieur des Habitations à bon marché ». Il fonctionne toujours et renferme de hautes personnalités : Directeurs et fonctionnaires de grands établissements publics, membres de l'Institut et de l'Académie de Médecine, membres du Parlement, etc... Ils sont au nombre de quarante, dont six membres de droit et trente-quatre nommés par le Ministre. Une section permanente étudie toutes les questions d'ordre financier, technique et légal. Chaque année le Conseil Supérieur des Habitations à bon marché, présente au Président de la République un rapport sur la situation générale des Habitations à Bon Marché en France et en Algérie.

Après avoir vu le rôle des institutions de contrôle, de patronage, spécialement vouées à l'œuvre des habitations à bon marché, nous allons étudier la contribution apportée à cette œuvre par diverses administrations publiques.

§ I. — *Caisses d'Epargne*

De longues discussions ont eu lieu, depuis assez longtemps, au sujet de l'emploi des fonds des Caisses d'Epargne.

Partant de l'idée que l'épargne des travailleurs doit servir à l'amélioration du sort des travailleurs eux-mêmes, plusieurs Caisses d'Epargne — notamment celles de Marseille et de Lyon — prirent l'initiative d'inscrire parmi leurs œuvres sociales, la construction des maisons salubres et économiques. (1).

Dans un rapport du président de la Caisse d'Epargne de Marseille, M. E. Rostand, présenté le 23 juillet 1890, il est indiqué que cette institution de crédit avait tenté, avant la loi de 1895, de remédier, de plusieurs manières, à la crise du logement à Marseille. Elle avait suscité la création de deux Sociétés d'Habitations à bon marché, l'une anonyme, l'autre coopérative, elle avait, d'autre part, consenti des prêts hypothécaires individuels et construit elle-même des maisons qui furent louées à des familles de travailleurs.

En 1889, le Ministre du Commerce autorisait les Caisses d'Epargne à employer le dixième de leurs bonis en placements destinés à encourager des œuvres sociales; il était précisé que ces placements devaient avoir pour but principal de stimuler l'esprit d'épargne et que dans chacun d'eux ne devait être engagé que des sommes très limitées.

Devant les résultats obtenus par les Caisses d'épargne de certains pays étrangers, et particulièrement par celles de Belgique, le législateur français a, dans une mesure d'ailleurs restreinte, admis les Caisses d'épargne à employer une partie de leurs ressources en faveur des œuvres sociales et notamment des habitations à bon marché (loi du 20 juillet 1895). Cependant on a pu constater qu'en pratique l'intervention de l'ensemble des Caisses d'épargne de 1895 à 1906 a été bien plus timide que celle de quelques caisses d'épargne libres ayant eu lieu antérieurement à cette loi.

(1) Les Caisses d'Epargne libres furent les premières à prendre une heureuse initiative avant toute loi sur les habitations à bon marché. Leur nombre étant fort restreint par rapport à l'ensemble des Caisses d'épargne françaises, nous ne leur avons pas consacré un paragraphe distinct, afin de ne pas compliquer notre exposé.

En vertu des lois des 12 avril 1906 et 23 décembre 1912 le législateur a successivement étendu la faculté donnée aux Caisses d'épargne d'employer une partie de leurs fonds à l'amélioration du logement populaire.

Dans un chapitre spécial consacré au concours apporté aux Coopératives d'habitations à bon marché par les diverses Caisses publiques, nous analyserons les résultats obtenus et les causes de l'abstention du plus grand nombre des Caisses d'épargne.

Parmi les Caisses d'épargne ayant construit directement, nous pouvons citer celles de Marseille, Lyon, Neuchâtel, Compiègne, Abbeville, Cambrai, Nantes, Briey, Chartres, Blois, Angoulême, Montauban, etc.

Jusqu'en 1906, 4 Caisses d'épargne ont construit 21 maisons collectives; 460 maisons individuelles furent construites par 20 Caisses d'épargne. La maison individuelle a donc le plus souvent la préférence des Caisses qui construisent directement (1).

§ 2. — *Caisse des dépôts et consignations*

La loi du 30 novembre 1894 subordonnait au concours « facultatif » de la Caisse des dépôts et consignations, la majeure partie des opérations des Sociétés d'habitations à bon marché. L'article 6 de cette loi « autorisait » la Caisse des dépôts à employer, jusqu'à concurrence d'un cinquième, le fonds de réserve garantissant les dépôts des Caisses d'épargne, en obligations négociables des Sociétés d'habitations à bon marché. La Caisse des dépôts et consignations n'était donc pas autorisée à construire mais simplement à aider les constructeurs.

(1) Nous avons emprunté ces chiffres à une étude faite par M. Dufourmantelle. Voir *Bulletin de la Société française des Habitations à bon marché*, p. 276 et suiv.

De 1894 à 1896 la Caisse des dépôts n'avait encore consenti aucune avance aux nombreuses Sociétés d'habitations à bon marché dont la loi encourageait la création. Le premier prêt eût lieu en 1896, et ce ne fut qu'en 1898 qu'elle organisa des avances aux sociétés par l'intermédiaire d'une société de crédit spécialement créée.

Jusqu'en 1906, aucune société coopérative n'a obtenu de prêts directs de cette caisse publique.

Ces sociétés ne lui inspirant pas une confiance suffisante, elle provoqua la création d'une « Société tampon », « la Société de crédit des habitations à bon marché ». Cette Société, constituée avec un capital de 500.000 francs seulement n'a pu obtenir de la Caisse des dépôts qu'une ouverture de crédit de 5 millions, qui auraient été vites épuisés si la Caisse des dépôts n'avait pas soumis les demandes de crédit à des réductions très rigoureuses et n'avait surtout apporté à la solution de ces demandes une lenteur parfois décourageante.

Cependant les Sociétés d'habitations à bon marché se constituaient chaque année par dizaines, leurs fondateurs n'ayant pas toujours compté avec les difficultés que nous venons de mentionner.

A la fin de 1906, le montant de toutes les avances faites par la Caisse des dépôts depuis 1896 aux Sociétés approuvées, s'élevait à peine à 6.870.800 francs, or 90 de ces Sociétés possédaient en terrains et constructions: 17.720.402 francs.

La Caisse des dépôts et consignations invitait les Sociétés coopératives d'habitations à bon marché à élaborer leur programme, à justifier qu'elles possédaient une partie des ressources nécessaires à son exécution et promettait, ces justifications faites, de réaliser les avances prévues par des lois en vigueur. Mais, l'importance des avances consenties demeurait faible, en regard tout à la fois des possibilités légales et des garanties, en général très solides, offertes par les sociétés.

Ne pouvant compter que sur un faible concours de la Caisse des dépôts et consignations, les Sociétés anonymes et coopératives d'habitations à bon marché ont été obligées de réduire le nombre de

leurs opérations à tel point que la crise du logement au lieu d'être atténuée est devenue de plus en plus inquiétante. Le Parlement, en 1908, s'en est ému et a voté au profit des Sociétés de Crédit immobilier des avances pouvant s'élever à 100 millions. La Caisse nationale de retraites pour la vieillesse fut chargée de ces opérations sous la responsabilité de l'Etat et les Sociétés de crédit immobilier purent, au nom de leurs clients, emprunter à volonté.

Ce ne fut qu'après une expérience de plus d'un quart de siècle que le Parlement se décida à prendre, à l'égard des autres sociétés, une mesure à peu près semblable à celle concernant les Sociétés de crédit immobilier. La loi du 29 juillet 1916 commençait par fixer à 100 millions le montant des crédits que la Caisse des dépôts pouvait faire aux institutions d'habitations à bon marché. Cette somme devait être partagée sous forme d'avances, entre les Sociétés, les communes et les offices publics d'habitations à bon marché. La loi du 24 octobre 1919 portait à 300 millions le montant des avances que la Caisse des dépôts pouvait faire, et comme il fallait compter, ainsi que nous l'avons déjà vu, avec les difficultés que présente le concours de la Caisse des dépôts et consignations, la loi du 26 février 1921, vint apporter une modification importante à la législation des habitations à bon marché.

Aux termes de cette loi l'Etat charge la Caisse des dépôts et consignations de faire des avances aux communes, offices publics et sociétés d'habitations à bon marché dans les mêmes conditions que celles régissant les avances faites par la Caisse nationale de retraites aux Sociétés de crédit immobilier, c'est-à-dire, sous la responsabilité de l'Etat; le consentement des prêts devenait ainsi moins facultatif.

Les Sociétés coopératives d'habitations à bon marché ne purent malheureusement pas en profiter. De 1920 à 1922 les Offices publics et la ville de Paris ont emprunté, à eux seuls, la somme de 127.848.500 francs, alors que les sociétés anonymes et coopératives de 1896 à 1922 n'ont pu se faire prêter que 35.391.200 francs, somme bien modique en regard des efforts accomplis et de la tâche à remplir.

Cet appui trop faible donné aux sociétés coopératives par la Caisse des dépôts et par l'Etat lui-même a eu pour résultat de décourager beaucoup de dévouements pleins de foi et d'enthousiasme au début.

Le bilan du concours apporté par la Caisse des dépôts et consignations aux Sociétés d'habitations à bon marché amène à regretter qu'il n'ait pas été donné suite à l'idée émise par le rapporteur de la loi de 1894 au Sénat, M. Diancourt, qui demandait la création d'un organisme spécial de crédit.

Un refus, catégorique de sa part de n'y apporter aucun concours aurait mieux valu pour l'œuvre qui, en France, n'est encore qu'à ses débuts. L'idée du rapporteur de la loi de 1894 au Sénat qui demandait la création d'un organisme spécial, aurait sûrement triomphé pour le bonheur du pays tout entier.

§ 3. — *Société de Crédit des Habitations à bon marché*

« La Société de crédit des habitations à bon marché » a cessé depuis longtemps ses opérations avec les sociétés de construction; cela pourrait constituer une raison suffisante pour ne pas lui réserver un paragraphe spécial. Cependant, vu l'intérêt historique qu'elle présente pour notre étude, nous avons pensé qu'elle mérite un peu plus qu'une simple mention. L'histoire de sa création et de son activité nous servira, au cours de cette étude, à mieux comprendre la valeur du concours apporté par la Caisse des dépôts et consignations aux sociétés de construction. Elle nous montrera que la supériorité du chiffre moyen des nouvelles coopératives annuellement constituées, sur le chiffre correspondant à toute autre période égale à celle des opérations effectives de la « Société de crédit » (1898-1906), n'est pas le fait du hasard. Enfin, cette histoire nous apprendra que la parcimonie des avances accordées aux sociétés de construction par la Caisse des dépôts a décidé le législateur de 1908 à instituer un nouvel organisme de crédit, les Sociétés de crédit immo-

bilier. La création de ces dernières pouvait être expliquée par l'aggravation de la crise du logement. Celle-ci ne pouvait cependant justifier la suppression des opérations des prêts de la « Société de crédit » dont le système financier était en parfaite harmonie et avec le caractère quasi-philanthropique de l'œuvre de l'habitation à bon marché et avec les aspirations des sociétés coopératives de construction.

L'article 6 de la loi du 30 novembre 1894 autorisait la Caisse des dépôts à employer, à concurrence du cinquième, le fonds de réserve et de garantie des Caisses d'épargne, en obligations négociables des sociétés de construction et de crédit. La Caisse des dépôts qui n'était qu'*autorisée* à prêter, rejeta les demandes des sociétés anonymes et coopératives, et pendant de longues années, elle ne voulut pas consentir de prêts directs.

M. Jules Siegfried, délégué par la Chambre des Députés pour faire partie du Conseil de surveillance de la Caisse des dépôts et consignations, déclarait ce qui suit (1): « Je me suis entendu avec M. Gouin, sénateur, président de la Caisse des dépôts et consignations, qui était très favorable aux habitations à bon marché. Comme il était très bien disposé pour nous il eut l'idée, qu'il me communiqua, de fonder une société intermédiaire: la Société de crédit des habitations à bon marché et, d'un commun accord nous avons alors fondé cette Société de crédit, étant entendu que la Caisse des dépôts et consignations lui ferait un prêt de 5 millions au taux de 2 p. 100. Vous voyez qu'à ce moment, pour encourager notre œuvre, elle a consenti à lui faire des prêts dans des conditions avantageuses qui lui ont permis de fonctionner d'une façon qui a donné satisfaction aux différentes sociétés ».

Ce fut en 1898 que l'on créa la Société de crédit avec un capital de 500.000 francs souscrit par 40 particuliers; banquiers, indus-

(1) Les paroles citées dans le texte ont été prononcées à la V[e] Conférence nationale des Sociétés d'habitations à bon marché, rapport 1911, p. 115.

triels et les cinq grandes Compagnies de chemins fer. D'après ses statuts, elle avait pour objet:

1° De consentir aux sociétés de construction d'habitations à bon marché des prêts, avec ou sans garantie hypothécaire, en représentation du montant desquels elle recevait des obligations négociables et,

2° De négocier, sous sa garantie, à la Caisse de dépôts et consignations les obligations que les sociétés lui avaient confiées.

Le crédit de 5 millions au taux de 2 p. 100 était déjà — au regret des sociétés coopératives — épuisé en 1906 et la Caisse des dépôts n'a pas accepté d'ouvrir un nouveau crédit. « La Caisse des dépôts, continuait M. Siegfried, qui avait constaté que nos opérations étaient sérieuses et rémunératrices, s'est dit: « Ce n'est pas la peine que nous donnions de l'argent à 2 p. 100 à la « Société de Crédit «, qui le replace à 3 p. 100; faisons des placements directs ». Il n'y avait rien à objecter à cette décision. L'augmentation de crédits nous était refusée; nous ne pouvions que nous inlciner. Tous nos efforts ont consisté à faire en sorte que la Caisse des dépôts fasse des prêts à un taux aussi bas que possible ».

Nous préciserons plus loin (1) les divers taux d'intérêt exigés par la Caisse des dépôts; nous nous bornons pour l'instant à indiquer que, pour la plupart des prêts, ils étaient supérieurs à ceux consentis par la Société de Crédit. De plus, les sociétés emprunteuses, pour des prêts qui ne pouvaient dépasser trois cinquièmes du prix de revient de la construction, devaient se soumettre à une procédure plus coûteuse que celle imposée à la Société de crédit, celle-ci leur accordant des prêts d'une quotité supérieure, susceptible d'atteindre les deux tiers dudit prix de revient.

« La Caisse des dépôts, écrivait M. G. Cahen, en 1913, continue à réclamer pour ses avances un taux trop élevé, puisqu'il est, en bien des cas, supérieur à 3 p. 100; elle exige un amortissement trop

(1) Voir pages 215 et suiv.

rapide et mesure avec une excessive parcimonie le montant de ses prêts (1).

Par conséquent, les sociétés d'habitations à bon marché et en particulier les sociétés coopératives ne pouvaient se féliciter des services de leur nouveau banquier. Il est triste de constater que, malgré les nombreux vœux émis par les congrès et conférences des sociétés des habitations à bon marché, la Caisse des dépôts n'ait pas essayé — sous l'influence de la loi du 10 avril 1908 — de changer sa méthode et d'élargir ses opérations, ou, tout au moins, de faire redonner une activité utile à la Société de crédit, organisme essentiellement souple qui, par ses relations et son origine, était particulièrement qualifiée pour ce genre d'opérations. La majorité du conseil de surveillance étant favorable aux sociétés anonymes et à toutes celles qui peuvent réaliser de gros bénéfices, la Caisse des dépôts aurait sagement procédé en limitant ses prêts directs aux seules sociétés anonymes d'habitations à bon marché; quant aux sociétés coopératives, elle aurait continué à leur accorder des prêts par la « Société-tampon ».

Mais, à cause de son indifférence, les sociétés ont dû restreindre le nombre des maisons construites chaque année et rendre indispensable la création d'un nouvel organisme, la Société régionale de crédit immobilier, afin de pouvoir lutter, avec quelque efficacité contre la crise, toujours plus aiguë, du logement populaire.

Rappelons que, d'après la loi de 1894 la Société coopérative d'habitations à bon marché est une société de construction et de crédit. Elle peut, aux termes de l'article 2, paragraphe 2, alinéa 3, des statuts-types, faire des prêts en vue soit de la construction, soit de l'achat d'immeubles destinés à des habitations à bon marché... et à cet effet, contracter des emprunts et négocier toutes garanties qu'elle aurait elle-même reçues de ses emprunteurs. Or, étant donnée l'insuffisance des crédits ouverts à ces sociétés, les coopérateurs dési-

(1) *Le logement dans les villes*, 1913, p. 159.

reux d'avoir rapidement leur maison et possédant le cinquième du prix de revient, ont quitté les sociétés coopératives pour aller demander des prêts aux sociétés de crédit immobilier.

Voilà comment, petit à petit, on a diminué l'esprit de solidarité, et encouragé l'individualisme chez les travailleurs.

§ 4. — *Sociétés de Crédit Immobilier*

La Société de crédit immobilier est une des rares institutions d'habitations à bon marché qui tiennent leur existence, uniquement de la volonté du législateur. Avant la loi du 10 avril 1908, il n'existait aucune société de ce genre; les sociétés existantes d'habitations à bon marché faisaient à la fois, des opérations de construction, pour de simples locataires ou pour des locataires-acquéreurs et des opérations de crédit sous forme de prêts hypothécaires individuels destinés à l'achat de terrains ou de maisons.

La Société de crédit immobilier a été créée pour développer ces dernières opérations en élargissant considérablement les dispositions des lois précédentes.

La loi du 12 avril 1906 innovait sur deux points essentiels : 1° prêts directs aux sociétés d'habitations à bon marché par la Caisse des dépôts et consignations; 2° extension des exonérations fiscales à toutes les maisons remplissant certaines conditions de salubrité et de valeur locative. L'administration des Contributions directes a été amenée à constater l'existence d'un garnd nombre de maisons bénéficiant des immunités fiscales et n'ayant pas été construites par des Sociétés d'habitations à bon marché.

La loi du 10 avril 1908 était de nature à accentuer encore cet état de choses, les constructeurs devaient être encore plus enclins à agir isolément sans le concours des sociétés de construction. Cette loi instituait en somme une dotation considérable au profit de sociétés à naître. C'est la Caisse nationale des retraites qui était chargée de leur consentir, à concurrence de 100 millions, des prêts au taux de

2 p. 100. Nous avons rappelé plus loin (1) les circonstances qui ont permis d'obtenir du législateur ces faveurs incomparablement supérieures à celles dont bénéficiaient les anciennes sociétés d'habitations à bon marché qui, depuis l'origine — 30 novembre 1894 — n'avaient obtenu qu'une ouverture de crédit d'environ 10 millions et à un taux jamais inférieur à 3 p. 100, trop souvent supérieur à ce taux.

Quiconque veut faire un emprunt à une pareille société de crédit immobilier, doit, au préalable, être admis à contracter l'assurance temporaire en cas de décès; il est également nécessaire qu'il possède le terrain sur lequel la maison va être bâtie et le cinquième du coût de la construction. La Société avance le reste, soit les quatre cinquièmes au taux de 3,50 p. 100, remboursable dans un délai de 25 ans au plus. Pour les prêts consentis aux sociétés coopératives, le taux d'intérêt, d'après l'article 29 de la loi du 23 décembre 1912, ne peut dépasser 2,50 p. 100. Nous avons indiqué plus loin les raisons pour lesquelles à notre avis, cette disposition ne pouvait trouver d'application utile (2) Sans doute, ainsi que M. Ribot l'a démontré, les sociétés de crédit immobilier pouvaient prêter à 2,50 p. 100 non seulement sans rien perdre mais encore en servant à leurs actionnaires des dividendes de 3 ou 4 p. 100. Les prêts de cette nature ont été extrêmement rares.

Les sociétés coopératives, avons-nous dit, ont toujours été des sociétés de construction et de crédit. Les Sociétés de crédit immobilier peuvent emprunter à l'Etat 11 ou 22 fois le capital souscrit, suivant qu'il s'agit de sociétés ayant obtenu ou non la garantie du département ou de la commune. Or, les sociétés coopératives,, ne pouvant emprunter qu'environ trois à quatre fois la valeur du capital versé, ne peuvent donner à leurs opérations l'extension permise aux sociétés de crédit immobilier.

(1) Voir *infra*, pages 109 et suiv. et 228.
(2) Voir pages 125 et suiv.

Au moment où la loi de 1908 fut votée des vœux furent émis pour que les avantages accordés par cette loi puissent s'étendre aux vieilles sociétés d'habitations à bon marché; le législateur, faisant droit dans quelque mesure à ces vœux, vota l'article 11 concernant uniquement les caisses d'épargne (1) et dont les dispositions devaient être de peu d'efficacité.

Les sociétés de crédit immobilier n'ont donc, par suite de circonstances, trouvé devant elles aucun concurrent redoutable. Nous aurons l'occasion de voir, dans le chapitre suivant, pourquoi ces sociétés ne peuvent pas prétendre rendre propriétaires d'une maison à bon marché de simples salariés vivant modestement et honnêtement mais qui, par malheur, ne peuvent alimenter leur budget que du produit de leur travail. C'est une des causes essentielles pour lesquelles ces sociétés n'ont pas pu se constituer aussi nombreuses que certains de leurs partisans l'espéraient.

Les premières sociétés de crédit ont apparu en 1908; en 1922 elles étaient au nombre de 84. Dans le même laps de temps, ont été créées 160 sociétés coopératives et 115 sociétés anonymes d'habitations à bon marché dont les statuts furent approuvés par le Ministère de la Prévoyance sociale. Parmi ces sociétés nouvellement

(1) Celles-ci n'avaient nullement demandé un pareil honneur qui, pratiquement, ne pouvait guère s'appeler une faveur; c'est pourquoi l'article 11 demeure sans application, car, les Caisses d'épargne ne bénéficient pas, comme les sociétés de crédit immobilier, d'avances de l'Etat à 2 p. 100 et c'est à leur patrimoine personnel qu'elles doivent faire appel pour réaliser des prêts. Les opérations de crédit sous forme de prêts hypothécaires, consentis par les Caisses d'épargne l'ont été non au taux de 2 p. 100, mais à des taux de 3 à 4 p. 100.

Quels résultats n'aurait donné la loi Ribot, si le Parlement, au lieu d'envisager la création de sociétés nouvelles, s'était simplement occupé d'organiser efficacement le concours des Caisses d'épargne. L'argent que l'Etat leur aurait fourni à 2 p. 100 aurait pu être prêté par elles aux constructeurs au taux de 2,50 p. 100.

C'est dans ces conditions que les sociétés coopéartives sont toutes disposées à faire elles-mêmes ces opérations. Des sociétés belges très importantes ne prélèvent sur les prêts de même nature qu'elles consentent aux constructeurs que 1/4 p. 100 en plus du taux fixé par la Caisse générale d'épargne, et arrivent à distribuer aux actionnaires des dividendes de 3 à 4 p. 100.

créées, les sociétés coopératives constituent une majorité, malgré les difficultés de constitution et d'accès aux caisses publiques dont nous venons de parler.

Nous ajouterons qu'elles se sont montrées aussi dignes de confiance que les autres groupements et que les caisses publiques n'ont jamais eu par leur fait, pas plus d'ailleurs que par celui d'aucune autre société d'habitations à bon marché ou de crédit immobilier, la moindre perte à essuyer.

Nous démontrerons plus loin que les sociétés de crédit immobilier, de par leur constitution même, ne pourront rendre d'importants services à l'œuvre des habitations à bon marché, que du moment où elles limiteront leur champ d'activité aux seules classes moyennes qui méritent d'ailleurs, elles aussi, l'intérêt du législateur.

§ 5. — *Communes et départements*

« Deux systèmes étaient en présence, disait le rapporteur de la loi du 30 novembre 1894, M. Diaucourt (1), pour arriver à l'amélioration du logement ouvrier. Le premier faisait appel à l'intervention de l'Etat. Le second, au contraire, ne faisait appel qu'à l'initiative privée. C'est à ce dernier que votre Commission s'est ralliée ».

Voilà pourquoi les sociétés d'habitations à bon marché, institutions philanthropiques, tenues de se contenter d'un petit bénéfice, ne pouvaient pas faire appel aux institutions capitalistes de crédit.

D'autre part, le législateur s'étant borné à *autoriser* certaines institutions publiques: Caisse des dépôts et consignations, Caisses d'épargne, bureaux de bienfaisance, etc., à consentir des prêts hypothécaires auxdites sociétés ou à souscrire les actions ou les obligations émises par elles, les concours ainsi obtenus furent, pendant les douze années écoulées depuis 1894, extrêmement limités. Le législateur du

(1) Séance du 12 décembre 1893 au Sénat.

12 avril 1906 adjoignit au nombre des caisses prévu par la loi de 1894, les communes et les départements.

Mais ce n'est qu'à partir de la loi du 23 décembre 1912, créant les Offices publics d'habitations à bon marché, que les communes portèrent un concours appréciable à l'œuvre de construction. On constate en France une faible tendance des municipalités à intervenir en faveur de quelques rares sociétés d'habitations à bon marché. C'est qu'en réalité elles préfèreraient agir elles-mêmes directement. Le législateur tenant compte de l'esprit qui se manifestait ainsi dans un nombre appréciable de villes, s'est décidé à faire un pas en avant en leur permettant, par l'intermédiaire d'offices publics, créés sur leur initiative, une intervention plus efficace en faveur du logement populaire.

Ce fut l'éminent Maire de Lyon qui, désireux de soustraire sa commune à la subordination stérile de l'Etat, déclarait en juillet 1908, que son Conseil municipal construirait des logements salubres et économiques pour les milliers de familles d'ouvriers et employés de cette grande cité industrielle et commerciale. A ce moment-là, la ville de Lyon ne possédait que trois sociétés d'habitations à bon marché (1) dont deux coopératives.

Plusieurs communes et départements avaient apporté un certain concours à ces sociétés, dont nous étudierons plus loin le fonctionnement (2). La tendance des représentants des communes vers un socialisme municipal et celle des départements vers un élargissement du champ de leur initiative, est de plus en plus marquée.

Nous estimons qu'encourager la construction d'habitations à bon marché, relève plutôt de la fonction des départements et des communes que de celle de l'Etat.

La loi de 1912 a créé les offices publics comme auxiliaires des départements et des communes et l'expérience qui en a été faite jus-

(1) Il y en avait dix-neuf au 31 mars 1922.
(2) Voir page 230 et suivantes.

qu'à présent n'a pas encore fourni de résultats susceptibles de donner satisfaction.

Il est probable qu'une organisation qui laisserait plus d'initiative à la municpalité ou au conseil général, tout en s'opposant à ce que le logement devint un élément d'influence politique ou un moyen de propagande électorale, pourrait rencontrer l'assentiment de la majorité des assemblées locales et régionales et des populations qu'elles représentent.

L'article 25 de la loi du 23 décembre 1912 prévoit la construction directe, par les communes, à l'exclusion des départements, de maisons collectives destinées aux familles nombreuses. Ces établissements doivent être préalablement autorisés par décrets en Conseil d'Etat rendus sur la proposition des ministres de l'Intérieur et de la Prévoyance sociale; ces maisons, une fois terminées, ne peuvent être gérées que par des offices publics ou des sociétés d'habitations à bon marché.

Jusqu'à présent, on ne connaît que les villes de Paris et de Strasbourg qui aient essayé d'utiliser les dispositions de l'article précité.

La municipalité parisienne aurait pourtant construit même si cet article n'existait pas. A l'exemple des grandes villes de l'étranger, Londres, Glasgow, Liverpool, Milan, Bruxelles, etc., elle avait décidé, en vertu de la loi du 13 juillet 1912, d'emprunter une somme de 200 millions en vue de construire des habitations à bon marché ou d'acquérir ou d'assainir des immeubles déjà existants. Ces maisons ne pouvaient pas être gérées par la ville et les logements devaient être réservés, jusqu'à concurrence des deux tiers du montant des valeurs locatives, à des familles comptant plus de trois enfants âgés de moins de 16 ans.

Avec cette somme de 200 millions, dont 50 millions étaient réservés aux sociétés d'habitations à bon marché, on pensait construire 26.000 logements, mais seulement au fur et à mesure des besoins afin de ne pas occasionner une nouvelle crise. Le Conseil municipal décida la construction d'une première série de onze groupes de maisons dont la valeur s'élevait à environ onze millions. La Caisse na-

tionale de retraites consentait une avance de 20 millions au taux de 4,20 p. 100. Le projet comportait une dépense de 65 millions pour 11.000 logements. Mais, par le fait de la guerre l'exécution du projet a été différée et le 26 mars 1920 les dépenses à faire étaient évaluées à 171 millions; le 30 décembre de la même année la somme de 105.339.564 fr. 06 représentait les opérations effectuées, dont 95.425.730 francs pour l'achat de terrains. Les 200 millions votés en 1912 étaient devenus insuffisants pour réaliser les projets envisagés avant la guerre.

En 1921, il n'était plus question que de 3.992 logements (1) revenant à 160.055.327 fr. 26 (soit en moyenne 40.094 francs par logement) et devant être mis sous peu à la disposition de la population parisienne.

Sur les 50 millions prévus pour les Offices publics et Sociétés d'habitations à bon marché, 40 millions furent affectés à l'Office public de la ville de Paris, l'Assistance publique fut dotée d'une ouverture de crédit de 4 millions et pour l'ensemble des 95 sociétés anonymes et coopératives d'habitations à bon marché, 1.475.000 francs seulement furent consentis.

Telles ont été, en résumé, les opérations de la ville de Paris. Nous devons menitonner également les efforts tentés par la ville de Strasbour. Son Conseil municipal a pris résolument quelques mesures urgentes que nous résumons rapidement. « L'Office des logements » de la ville a aménagé, dès 1919, des casernes et des bâtiments publics et par subventions, a réussi à fournir à la population 113 nouvelles habitations définitives et 120 habitations provisoires. De plus 26 maisons, commencées avant la guerre, ont été achevées, avec extension des plans primitifs. Enfin, la ville de Strasbourg construira, sur un terrain lui appartenant, 230 logements que l'on a évalués à 5.920.000 francs (soit en moyenne 25.740 francs par logement). Un prêt de 6 millions lui a été consenti par la Caisse d'épargne (2).

(1) Voir *Bulletin de la Société des habitations à bon marché*, 1921, p. 348.

(2) Ces chiffres ont été publiés par la *Quinzaine urbaine* du 30 décembre 1921, reproduits par le *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché* de 1922, page 133.

Telle a été l'activité de deux villes qui ont essayé de remédier directement à la crise du logement sévissant dans la presque totalité des villes de France et d'Algérie.

Quant aux départements qui ont agi en dehors de leurs Offices publics nous ne pouvons citer qu'un seul exemple, le département de la Seine. En vertu de la loi du 5 août 1920 il avait mis en construction cinq cités-jardins qui contiendront 761 logements et occasionneront une dépense de 25 millions, chaque habitation revenant à 32.850 francs.

L'observation des faits nous conduit à cette constatation peu encourageante que les départements et les communes ne font qu'un usage exceptionnel de la faculté de construire directement pour des familles nombreuses. Les résultats ont été en général inférieurs aux sacrifices consentis; des dépenses inutiles ou exagérées ne manquent pas de se produire. La conséquence première étant le relèvement du prix de revient des logements, un nouvel effort devient indispensable pour les budgets de ces autorités locales qui doivent s'imposer pendant de longues années des dépenses supplémentaires afin de leur rendre le caractère des habitations à bon marché par l'abaissement de la valeur locative dans les limites légales.

L'étude des Offices publics d'habitations à bon marché nous conduira à peu près aux mêmes résultats et surtout à cette conclusion, qu'une éducation appropriée est indispensable pour tous ceux qui sont appelés à traiter ce problème si complexe du logement populaire salubre et économique.

§ 6. — *Offices publics d'habitations à bon marché*

Le 21 novembre 1911, le Gouvernement déposait à la Chambre des Députés un projet de loi devant modifier et compléter les dispositions de la loi du 12 avril 1906 qui étaient devenues insuffisantes; en dépit des lois et institutions existantes la crise du logement sévissait de plus en plus. On proclamait « la nécessité d'élargir la

faculté concédée aux communes et aux départements de contribuer à l'œuvre des habitations à bon marché », mais sans chercher à écarter les nombreux obstacles rencontrés par les anciennes sociétés d'habitations à bon marché.

Le projet renfermait cette idée nouvelle et hardie de donner aux départements et aux communes, l'autorisation de construire et de gérer, par voie de régie intéressée, des habitations à bon marché; ces habitations ne devaient être louées qu'au prix de location moyen du quartier ou de la locolité. De plus, le pouvoir central pouvait contraignde les autorités locales à s'engager dans cette voie si elles hésitaient ou manquaient d'initiative.

La lutte engagée entre partisans et adversaires du municipalisme a eu pour résultat de susciter la création de l'Office public d'habitations à bon marché. C'est une solution transactionnelle proposée par M. Bonnevay dans les termes suivants: « Cet organisme, nouveau dans notre droit et qu'il s'agissait d'adapter à notre organisation administrative, pouvait être acceptée par les partisans des régies, qui verraient un embryon de régie autonome, et par les adversaires des règles municipales, qui les considèreraient comme une fondation publique à l'abri des immixtions politiques » (1).

Mais qu'est-ce qu'un Office public d'habitations à bon marché?

C'est un établissement public d'initiative départementale, communale ou inter-communale chargé de l'aménagement et de la création d'habitations à bon marché, de l'assainissement de maisons existantes, de la création de cités-jardins et de jardins-ouvriers et de la gestion de ces immeubles ainsi que des autres immeubles construits ou assainis par les communes.

De 1913 à 1920, les Offices publics n'avaient encore effectué aucune construction.

Quelles sont les ressources des Offices publics?

Aux termes de l'art. 21 de la loi du 23 décembre 1912 leur patri-

(1) Rapport de M. Bonnevay à la Chambre des Députés, page 180.

moine se forme à l'aide « 1° de la dotation mobilière et immobilière que les conseils municipaux intéressés ou le conseil général leur constituent; 2° de dons et legs ».

Les bénéfices pouvant survenir serviraient à l'augmentation du patrimoine de l'Office.

Les services rendus à ce jour par les Offices publics demeurent encore inférieurs aux sacrifices représentés par les dotations et les subventions consenties par les Pouvoirs publics.

Nous allons citer quelques chiffres empruntés au tableau descriptif présenté par M. G. Risler dans le rapport annuel du Conseil supérieur des habitations à bon marché (1).

Il résulte de ce tableau que le plus grand effort dû aux Offices aurait été accompli dans la région parisienne. Il s'agirait d'ailleurs, la plupart du temps, d'une œuvre encore en voie de formation.

En 1922, l'Office de la ville de Paris, qui gère les immeubles construits ou aménagés par la ville, exploitait deux groupes d'immeubles sis rue Damesne et impasse du Docteur et procédait à l'édification de deux autres sis rue de l'Ourcq et rue de Fécamp. Il a étudié les projets de construction sur l'emplacement des bastions 37 et 38 de l'enceinte fortifiée.

L'immeuble de la rue Damesne comprend 30 logements de 2 pièces, cuisine, w.-c., et cabinet de toilette; et 12 logements d'une pièce et cuisine. L'immeuble acheté en cours de construction, achevé en octobre 1920, revient à 671.985 fr. 31. Son revenu brut est de 35.870 francs, soit 5,33 p. 100. Une subvention de 233.000 francs a été accordée par l'Etat pour cet immeuble.

Le groupe de l'impasse du Docteur comprend 100 logements de 1 à 4 pièces avec cuisine; le loyer varie entre 420 et 575 francs pour les familles nombreuses. Le prix de revient s'élève à 2.190.000 fr., et le revenu brut n'est que de 79.242 francs soit 3,61 p. 100. Ce groupe a reçu une subvention de l'Etat de 713.000 francs.

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1922, pages 409 à 434.

Le groupe de la rue de l'Ourcq, en voie de construction, constitue une dotation immobilière de la ville de Paris et est édifié sur un terrain de 7.223 mètres carrés. On prévoit 346 logements, de 1 à 4 pièces avec cuisine, affectés pour 85 p. 100 aux familles nombreuses. Le montant des crédits ouverts s'élève à 15.889.259 francs et on ne prévoit qu'un bénéfice brut de 2,07 p. 100.

La Caisse des dépôts a consenti un prêt de 8.209.000 francs et l'Etat a accordé une subvention de 5.296.410 francs.

Le groupe de la rue de Fécamp, également en voie de construction, édifié sur un terrain de 13.850 mètres carrés, est une autre dotation de la ville de Paris. L'immeuble comprendra 628 logements dont 84 p. 100 sont susceptibles de recevoir des familles nombreuses. Ce groupe comportera des locaux industriels et commerciaux, un lavoir, des bains-douches, une garderie d'enfants, etc. Le total des crédits ouverts pour la construction s'élèvent à 28.250.000 fr. et le revenu brut serait de 682.450 fr., soit 2,60 p. 100. L'Office a obtenu une autre subvention de 9.416.000 francs et un prêt de 17 millions. Une partie des logements des deux derniers groupes ont été occupés à la fin de 1922.

Les terrains des bastions 37 et 38 d'une superficie de 88.750 mètres, sont entièrement nivelés et l'Office se propose d'édifier quatre groupes d'habitations pouvant abriter 2.500 familles. Ces groupes doivent être dotés de nombreux services sociaux.

Les plans et devis d'un promier groupe de 669 logements évalués à 23.895.000 francs ont été approuvés en juillet 1921 par le Conseil municipal qui a autorisé l'Office à emprunter 17 millions; une première subvention de 2.940.000 francs a été obtenue de l'Etat. La construction a dû commencer en 1922.

Tel est le résumé des opérations et les projets de l'Office public de la ville de Paris.

Quant à l'Office du département de la Seine, il a pu obtenir de 1916 à 1920, 9 dotations s'élevant à 29.160.000 francs; il a acquis neuf terrains, destinés à l'édification de cités-jardins dont la superficie totale est de 211 hectares et demi.

Dans le département de la Seine, il y avait 8 communes qui, au 1er mai 1922, avaient un Office public. Tous sont encore en période de constitution, sauf celui de Puteaux qui a loué pour 99 ans un terrain de 12.000 mètres sur lequel on construit un immeuble qui contiendra 220 logements pour familles nombreuses.

Signalons dans les autres départements les réalisations et projets suivants :

I. — L'Office public du Calvados se propose :

1° Des constructions de maisons individuelles et organisation de jardins ouvriers à Caen, 5 millions ;

2° Des réalisations du même genre dans les principales villes du département (3 millions) ;

3° La construction ou remise en état de logements ouvriers dans les campagnes ou les maisons se délabrent de jour en jour (12 millions).

L'Office a obtenu un prêt de 5 millions dont un million a été dépensé en 1921.

Un contrat a été signé en 1921 avec la Caisse des dépôts pour un nouveau prêt de 5 millions, en vue de l'exécution des deux autres parties du programme.

La Cité-Jardin Nord a une superficie de 7 hectares. La Cité-Jardign Sud a été déclarée d'utilité publique et un jugement d'expropriation est intervenu en 1921.

II. — L'Office public de l'arrondissement de Saint-Étienne a reçu une dotation de 400.000 francs et une subvention de 300.000 francs en vue de la construction d'un groupe de maisons collectives pour familles nombreuses. La dépense effectuée s'élevait en 1922 à 688.610 fr. 55 et la Caisse des dépôts lui avait consenti un prêt de 650.000 francs.

III. — L'Office public de la ville du Havre a reçu une dotation immobilière de 10 hectares. Onze maisonnettes ont été construites ; on prévoit une construction totale de 229 logements pouvant entrai-

ner une dépense de 4.600.000 francs dont un tiers sera couvert par une subvention de l'Etat. Un prêt de 2.367.000 francs a été accordé par la Caisse des dépôts et consignations.

IV. — Citons enfin l'Office public du département de la Seine-et-Oise qui fonctionne depuis 1921 seulement. Le tiers de la dotation de 3 millions du Conseil général a été intégralement employé à l'acquisition de terrains. Il a reçu un don représentant 6.000 mètres de terrains boisés situé à Saint-Germain-en-Laye où on est en train d'aménager une vingtaine de pavillons pour familles nombreuses.

Nous regrettons que le Rapport du Conseil supérieur ne puisse indiquer pour chaque Office public le montant et la durée de la charge annuelle que s'imposent les départements et les communes ayant aidé à la création et aux opérations de leurs Offices respectifs.

M. Michelis, secrétaire de l'Office public de la ville de Marseille, faisait paraître dans le dernier *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché* de 1921 un article sur la situation de son Office. Après avoir renoncé à la création de cités-jardins parce que plus coûteuses, on a envisagé la construction de plusieurs groupes de maisons collectives, comprenant chacune 200 familles, estimés à 6 millions, soit 30.000 francs par logement.

« Pour satisfaire les besoins indiqués, écrit M. Michelis, l'Office devrait donc construire 42 à 43 groupes, ce qui demanderait huit à neuf ans au minimum et une dépense de 30 millions au moins chaque année ».

A cause des sommes trop importantes on a limité le nombre de groupes de maisons à cinq ou six. Le total des recettes serait pour un groupe de 120.000 francs soit en moyenne 600 francs par logement

« Le programme établi, conclut M. Michelis, ferait ainsi peser sur la ville de Marseille garante des emprunts, une charge annuelle de près de 4 millions pendant 25 ans » (1).

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1921, p. 525.

L'expérience prouve donc que cette nouvelle institution, admirable pour des opérations d'achats de terrains ou de locations par baux emphytéotiques, comme à Puteaux, est dangereuse pour le budget municipal ou départemental dès qu'il s'agit de construction directe.

Nous ne saurions mieux faire en terminant ce chapitre, que de conseiller aux promoteurs des Offices publics et plus spécialement aux Offices dûs à l'initiative départementale, de s'inspirer des suggestions d'un éminent propagateur de l'habitation à bon marché, M. Maurice Dufourmantelle au sujet de la création des cités-jardins, dont il sera question à plusieurs reprises.

CHAPITRE III

POURQUOI FAUT-IL ENCOURAGER LES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HABITATIONS A BON MARCHÉ

Les sociétés coopératives de construction n'ont pu réaliser encore la mission qui leur est dévolue à cause du trop faible concours qui lui a été apporté par la Caisse des dépôts et consignations, les Caisses d'épargne, les hospices, les hôpitaux et les bureaux de bienfaisance, c'est-à-dire par l'ensemble des organisations publiques autorisées à leur consentir des avances. Un développement plus intense du mouvement coopératif aurait constitué l'obstacle le plus efficace à l'aggravation de la crise du logement.

En 1906, M. Ribot déposait une proposition de loi permettant l'acquisition d'un lopin de terre à toute famille d'ouvriers agricoles. Sa proposition rencontra l'assentiment du Parlement. Mais le texte définitivement voté (loi du 10 avril 1908) était profondément différent du texte initial. C'est, en vertu de la loi du 10 avril 1908 que les Sociétés de crédit immobilier étaient créées; il convient de rappeler que M. Ribot, promoteur initial de la loi, n'avait pas dans sa proposition primitive, envisagé la création de ces groupements.

L'institution nouvelle était dotée d'une ouverture de crédit de 100 millions au taux de 2 p. 100. Le nombre des sociétés passe de 2 en 1908 à 37 en 1912 à 72 en 1913. En 1909, on note deux prêts consentis pour une somme totale de 100.000 francs; en 1913, il y aura 89 prêts représentant une somme totale de 22.432.500 francs.

Quant aux sociétés coopératives qui, en 1913, étaient au nombre de 258, elles n'avaient pu obtenir, depuis 1894, que 375 ouvertures de crédit s'élevant à 17.121.400 francs.

La situation moins favorables des coopératives s'explique par le manque de crédits. Elles n'ont pu, comme les Sociétés de crédit immobilier, réclamer comme un droit les crédits qui leur étaient nécessaires.

A la diffférence des sociétés de crédit immobilier, elles ne bénéficiaient, de par la loi, d'aucune ouverture de crédit. Divers organismes publics étaient seulement autorisés à leur consentir des avances dans certaines limites.

Nous démontrerons par la suite que les Sociétés de crédit immobilier ne présentent en réalité, au point de vue des habitations à bon marché, que des avantages inférieurs à ceux offerts par les sociétés anonymes de construction et que les sociétés coopératives sont éminemment supérieures aux unes et aux autres. Mais, nous devons, au préalable, dire quelques mots des Offices publics d'habitations à bon marché.

I. — Quand il a été question de créer les Offices publics, il ne s'agissait nullement d'amoindrir le champ d'action de l'initiative privée. Assainissement de maisons, achat et aménagement de terrains et construction de maisons collectives pour les familles nombreuses, voilà les trois attributions que les auteurs de la loi paraissent avoir voulu plus spécialement assigner aux Offices publics.

Or, nous trouvons des Offices qui, avant d'avoir tenté aucune opération de ces trois catégories, commencent par la construction directe de maisons, dans les mêmes conditions que les sociétés d'ha-

bitations à bon marché, et cela même dans des localités où il existe de pareilles sociétés.

C'est ainsi que l'Office public du département de Seine-et-Oise est en train de réaliser ses trois projets de construction d'habitations à bon marché à Argenteuil, Versailles et Mantes où il existe déjà des Sociétés coopératives d'habitations à bon marché: « Le Toit familial » (1899), « Le Foyer ouvrier versaillais » (1906), et « La Société de l'arrondissement de Mantes » (1913).

Or, il y a une différence fondamentale de méthode entre les Sociétés coopératives et toutes les autres organisations, sociétés anonymes et Offices publics. Les coopératives seules construisent d'après des plans et devis préalablement soumis aux ouvriers et choisis par eux, après discussion complète de toutes les données du problème de tous les éléments de construction.

Les Sociétés anonymes suivent parfois la même procédure, mais, le plus souvent, elles construisent en série, préalablement aux commandes et placent les acquéreurs en présence d'un nombre limité de types de maisons qu'ils doivent accepter ou refuser sans pouvoir adapter suffisamment la construction désirée à leurs goûts et à leurs ressources.

Les Offices publics adoptent d'une façon à peu près constante la construction préalable en série ; le plus souvent ils construisent, comme les Sociétés anonymes en vue de la location; dans la mesure où ils réalisent des ventes, elles ont toujours lieu après l'achèvement de la construction. Il est certain que la méthode des coopératives est de nature à amener bien plus efficacement les travailleurs vers l'acquisition d'un foyer.

Si les Offices publics réunissaient les travailleurs dans des sociétés coopératives, anciennes ou nouvellement créées, bien des susceptibilités se trouveraient nécessairement calmées.

Il est inexplicable que le législateur qui, comme certains industriels, s'est intéressé à la participation aux bénéfices des travailleurs dans les entreprises particulières, n'ait pas pensé à les faire participer à l'administration de ces institutions devant construire des

maisons destinées exclusivement à la classe laborieuse. On s'est contenté de procéder tout autrement par l'intermédiaire des Offices publics; on a voulu introduire le bonheur dans le foyer du travailleur presque à son insu, sans tâcher de lui faire comprendre que c'est avec une part de sacrifices de l'État qu'on veut le rendre possesseur ou propriétaire d'une maisonnette où sa famille pourra se développer et s'améliorer et non pas pour réaliser des bénéfices au profit du Gouvernement, comme certains ouvriers le pensent; on ignore trop que le bonheur n'échappe pas aux règles de la relativité.

La création de tout Office public implique une dotation plus ou moins importante constituant le premier fonds de son patrimoine, pouvant se chiffrer par millions voire même par dizaines de millions. Les coopératives ne peuvent et ne doivent d'ailleurs pas espérer de pareilles dotations.

En outre les Offices publics, toujours garantis par les départements ou les communes, peuvent envisager l'extension de leurs ressources au moyen d'emprunts très importants.

Les habitants des 2.000 logements de l'Office public du département de la Seine sont ainsi répartis: « les deux tiers sont des employés de diverses administrations, un tiers à peine appartient à différentes professions ouvrières » (1). Ce n'est pourtant pas là le plus gros inconvénient.

Ces institutions présentent surtout un sérieux danger qui réside dans le fait suivant: chaque Office impose à l'autorité qui l'a créé, une charge assez importante retombant sur l'ensemble des contribuables. Il construit des immeubles dont la valeur locative dépasse généralement les maxima fixés par le législateur. Pour ramener les loyers aux tarifs légaux, il faut d'abord renoncer à tout excédent de recettes susceptible de permettre l'extension de l'œuvre par elle-même, comme le font les fondations auxquelles on les a toujours comparés. Ensuite, pour être agréables à leurs électeurs, les con-

(1) *Bulleitn de la Société française des habitations à bon marché*, 1922, p. 172.

seillers municipaux ou généraux autorisent les Offices publics à consentir des réductions importantes sur les loyers prévus par les maxima de valeur locative et la commune ou le département met de sa poche, pour faire face aux frais généraux et pour assurer le paiement intégral et régulier des annuités des prêts.

Nous avons vu que la municipalité de Marseille, pour réaliser ses projets, devra supporter une dépense de 4 millions pendant 25 ans. D'autres assemblées locales ont fait pour leurs Offices plus que la municipalité de Marseille ; nous ignorons la charge qui leur incombe, mais certainement elle ne doit pas être inférieure.

Dans ces conditions, il est inutile d'essayer un parallèle entre les avantages que présentent ces deux institutions : Sociétés coopératives et Offices publics d'habitations à bon marché, mais nous allons le faire pour les sociétés anonymes. Ajoutons cependant que si les sociétés coopératives jouissaient des mêmes faveurs extraordinaires dont nous venons de parler, elles auraient pu construire un nombre de logements de beaucoup supérieur à celui des Offices publics, sans le moindre sacrifice pour les autorités garantes, tout en assurant une plus grande satisfaction aux familles logées dans des habitations à bon marché.

Les travailleurs faisant ainsi leurs les résultats de cette œuvre commune, il en résulterait pour eux un accroissement de dignité, une cause de légitime fierté.

II. — S'il est permis de constater que les Offices publics d'habitations à bon marché sont des organismes relativement onéreux pour les finances publiques, d'autre part les sociétés anonymes d'habitations à bon marché et de crédit immobilier risquent d'encourager l'individualisme, l'éparpillement des forces.

Nous vivons dans une période où l'esprit d'association plante ses racines, de plus en plus profondément, dans toutes les couches sociales. Il est devenu une nécessité du temps, une condition de paix et de bien-être.

On a souvent reproché aux sociétés anonymes (1) de développer l'individualisme. Entre ces sociétés et leurs clients, locataires-acquéreurs, emprunteurs hypothécaires, il n'y a pas communauté d'intérêt nécessaire, sous certains rapports même les intérêts de la société et ceux de l'emprunteur sont opposés. Les actionnaires veulent que leurs capitaux soient effectivement rénumérés, les clients veulent que la somme dépassant l'amortissement soient aussi réduite que possible.

Qu'il s'agisse d'un contremaître ou d'un employé bien payé — car leurs clients ne peuvent se recruter que dans l'élite de la classe laborieuse — quand il entre dans une pareille société, son premier devoir est celui de s'imposer — en vue d'économies supplémentaires — de nouvelles privations. Il ira moins au café ou pas du tout, ses enfants auront moins de bonbons et de jouets; sa femme fera moins de toilette et la famille n'ira plus aux spectacles. C'est une très bonne résolution amis qui, hélas, doit être suivie pendant 20 ou 25 ans. Ce sera pour notre client, pendant une grande partie de sa vie, une source de multiples tourments.

Comme les clients de ces sociétés sont généralement des hommes prudents, ils n'oublieront pas que les maladies, les chômages et autres accidents réduisent ou suppriment le salaire, temporairement ou pour toujours, et constituent pour eux des malheurs qui

(1) M. G. Risler, le grand défenseur des sociétés de crédit immobilier, président de leur Union, voulant prouver que ces sociétés n'encouragent pas l'égoïsme, racontait une anecdote, dans le « Rapport annuel du Conseil supérieur des habitations à bon marché, au Président de la République » : « Un employé de chemins de fer voulait faire acheter, par la Société de crédit immobilier, une maison, la rendre salubre et en devenir propriétaire. Il lui fallait mille francs, il n'en avait que cinq cents. A côté de lui, vivait un modeste cantonnier qui possédait 500 francs placés à la Caisse d'épargne; il les lui prêta; l'achat fut fait et le remboursement eut lieu ensuite, ponctuellement et en peu de temps ». (*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché,* page 283.)

Cet exemple ne prouve pas que les sociétés de crédit immobilier soient contraires à l'esprit d'individualisme; il témoigne seulement de l'honnêteté de l'emprunteur et de l'altruisme du cantonnier.

peuvent leur échoir un jour ou l'autre. Et que deviendrait alors la maison? Il leur suffira de se poser cette question angoissante pour être prêts à tous les sacrifices; poursuivis par le souvenir du taudis auquel ils viennent d'échapper, ils chercheront le moyen de se libérer de cette société qui se présente ainsi pour eux sous l'aspect d'un huissier. Certains, intelligents et hardis parviendront à faire fortune, à s'évader du salariat. D'autres, beaucoup plus nombreux se ménageront peut-être, les épreuves et les déceptions les plus dures.

En tout cas, il est à craindre que le propriétaire ou le futur propriétaire, qui tient sa situation de la Société de crédit immobilier ou de la Société anonyme d'habitations à bon marché, ne limite ses préoccupations à la sauvegarde de ses quatre murs, ne se perde dans la grande masse de ceux qui ne vivent que pour eux-mêmes, qui ignorent les satisfactions reposantes, vivifiantes de l'effort.

Comment le coopérateur pourrait-il être un indifférent, un isolé et un égoïste, lui qui est toujours prêt à tendre une main fraternelle à tout nouveau venu qui accepte les conditions d'une collaboration, le mettant du premier jour sur un même pied d'égalité?

S'il est vrai que tout idéal humain repose sur une augmentation de bonheur, que tout bonheur implique une certaine aisance et que cette aisance dans la vie collective réclame un certain concours de la collectivité elle-même, on peut affirmer que l'esprit d'association facilite la réalisation de tout idéal.

L'homme, être sociable par excellence, peut, pour son propre bien — par une éducation conforme aux conditions d'existence et de prospérité de la collectivité où il se meut — étendre son affection au-delà du cercle étroit de la famille pour embrasser tous ceux qui ont des aspirations semblables. C'est cette éducation que les sociétés coopératives enseignent à ses millions d'adhérents. Avec un peu d'altruisme, de concessions réciproques, on obtient des avantages personnels incomparablement supérieurs à ceux de l'action isolée de l'égoïste.

Le coopératisme conduit au bonheur de chacun par le bonheur de

tous. La Société coopérative réunit et coordonne les énergies et assure à l'effort de chacun un rendement social que les travailleurs ne pourraient trouver dans aucune autre organisation.

« En outre, dit M. Gozier, la coopération est un des facteurs les plus efficaces, le plus puissant peut-être, car rien ne vaut mieux aux yeux de l'intéressé que les œuvres qu'il fait siennes ». Avec l'éducation sociale, on acquiert l'esprit d'ordre et de suite, le sentiment de la dignité et de la responsabilité de ses actes et on s'immunise pour ainsi dire contre les utopies qui conseillent la lutte stérile des classes et tendent à la suppression de l'effort.

« En soignant sa maison, disait M. Stanislas Leven, en l'embellisant, en évitant les réparations toujours coûteuses, un sociétaire se rend service à lui-même et assure du même coup la prospérité de la société.

» Les frais sont réduits au minimum; chacun contribue gratuitement à l'administration dans la mesure de ses capacités et se réjouit de pouvoir coopérer au bien-être commun. Chacun suit les opérations d'achats de terrains, de construction de maisons, chacun veut recruter des adhérents; c'est une émulation générale et une fierté pour les résultats obtenus. Tous ont leur part de mérite dans le succès de l'œuvre.

» Si la Société se heurte à des difficultés — et quelle est l'œuvre humaine qui n'en rencontre pas — les adhérents serrent les rangs et le faisceau devient plus étroit. Qui n'aurait honte d'abandonner ses amis au moment de la lutte et déserter en pleine bataille?

» Ainsi naissent les liens d'une étroite solidairté. Qnand on a peine pour assurer son existence d'abord, son développement ensuite, quand on a combattu côte à côte, on a appris du même coup à s'apprécier mutuellement, à s'aimer davantage. Et, non seulement, on arrive à mieux connaître les hommes, à apprécier les bienfaits de l'association, mais, de plus, on s'initie à la gestion d'intérêts considérables, on apprend le maniement des affaires ».

Voilà ce que c'est qu'une société coopérative d'habitations à bon marché. Elle présente des avantages incontestables dont profitent à la fois les coopérateurs, les communes et la nation toute entière.

Malgré ces avantages le législateur n'a essayé, sur le terrain de l'habitation à bon marché — comme il l'avait déjà fait sur le terrain économique en général — de favoriser les sociétés coopératives, par rapport aux sociétés anonymes, que dans une trop faible mesure. La situation créée aux sociétés coopératives de construction, depuis le 10 avril 1908, en particulier, demeure inférieure à celle concernant les sociétés anonymes d'habitations à bon marché et surtout de crédit immobilier.

Nous sortirons du cadre restreint de cet ouvrage en développant les multiples causes qui ont pu créer cette atmosphère défavorable aux coopératives de France; aussi nous ne ferons qu'en résumer quelques-unes.

L'idée coopérative se ressentit dans une certaine mesure de l'esprit individualiste, si justement affirmé par le législateur français, esprit individualiste qui devait d'ailleurs, être l'objet d'atténuations très importantes sur le terrain syndical notamment.

La nécessité de la coordination des forces apparaît avec un caractère de plus en plus urgent.

En France, on a voulu rendre propriétaires le plus grand nombre possible de travailleurs. C'est très bien. L'Etat a consenti dans ce but de grands sacrifices; on ne peut que s'en féliciter. Mais il importe de ne pas méconnaître l'importance, du point de vue moral, de réaliser l'éducation des sentiments sociaux. Or, cette œuvre d'éducation ne saurait être mieux réalisée que par la coopération.

L'activité des sociétés coopératives d'habitations à bon marché est, à l'heure actuelle, très restreinte. Par contre les sociétés anonymes ont prix un grand essor. En accordant à ces dernières des faveurs, refusées aux coopératives, on a suscité entre les unes et les autres une sorte de rivalité. Il y a longtemps qu'on l'a déclaré, et les faits se sont chargés de confirmer cette appréciation. Pour justifier les faveurs accordées aux Sociétés de crédit immobilier, on a invoqué l'avantage de rendre les clients de ces sociétés propriétaires des maisons construites ou achetées par eux, aussitôt le prêt hypothécaire contracté, alors que dans les sociétés d'habitation à bon marché on n'acquiert la propriété

de la maison que l'on occupe qu'au bout d'un certain nombre d'années.

Rappelons d'abord la distinction existant entre les sociétés anonymes et les sociétés coopératives d'habitations à bon marché et essayons d'établir un double parallèle entre chacune de ces sociétés et la Société de crédit immobilier. Mais, au préalable, rappelons également que les sociétés d'habitations à bon marché, sont des sociétés de construction et de crédit ; que certaines sociétés coopératives font les mêmes opérations que les Sociétés de crédit immobilier mais, avec cette différence fondamentale que les coopérateurs emprunteurs, tout en étant propriétaires de leur maison acquise ou construite (revêtant la double qualité de débiteurs et de créanciers), réduisent sensiblement la partie de l'annuité qui n'est pas l'amortissement et peuvent prendre une part directe à la gestion des biens communs.

Voici maintenant le parallèle entre les sociétés de crédit immobilier, d'une part, et les sociétés d'habitations à bon marché, anonymes et coopératives, d'autre part.

Voir tableau page suivante.

SOCIÉTÉS DE CRÉDIT IMMOBILIER	SOCIÉTÉS D'HABITATIONS A BON MARCHÉ
	a) Sociétés anonymes *b)* - coopératives.
I. — *Versement initial* : un cinquième du prix de la maison, *le client doit posséder le terrain en plus.*	I. — *a) Versement initial :* un cinquième du prix de la maison et du terrain; la possession du terrain est rarement exigée. *b)* Un dixième du prix de la maison et du terrain afférent; on n'y exige jamais la possession préalable du terrain.
II. — Supporter les frais d'inscription hypothécaire d'environ 3 p. 100 dont on tient compte pour calculer l'annuité.	II. — Pas d'inscription hypothécaire, en revanche paiement d'un droit de mutation d'environ 12 p. 100 par le client de la Société anonyme et le 1,50 p. 100 seulement tous frais compris, par le membre de la Société coopérative.
III. — Le taux d'intérêt pour le paiement des annuités est calculé à 3,50 p. 100 : 2 p. 100 pour l'Etat et 1,50 pour la Société, dont une partie sous forme de dividende aux actionnaires, dividende ne pouvant dépasser le 4 p. 100 du capital non remboursé. (1)	III. — Le taux d'intérêt de l'amortissement est calculé à 25 p. 100. Le futur propriétaire paie à la Société 4 p. 100 sous forme de loyer, - dont une partie sous forme de dividende aux actionnaires ne pouvant dépasser le 4 p. 100 du capital non remboursé. Dans les Sociétés coopératives les dividendes sont distribués aux futurs propriétaires eux-mêmes; la présence ou l'absence de dividendes n'est pas un critérium pour juger de leur bonne ou mauvaise situation.

Tout compte fait la Société de crédit immobilier doit être placée entre les deux formes de Sociétés d'habitations à bon marché, et elle se maintient au-dessous de la Société coopérative même lorsqu'on tient compte du fameux avantage du droit « immédiat » de propriété.

Quant à la Société anonyme d'habitations à bon marché, considérée plus spécialement à ce point de vue, elle occupera une place encore plus au-dessous de la Société de crédit immobilier : ce n'est qu'après 10, 15 ou 20 ans qu'elle pourra rendre propriétaire son client et après paiement de droits de mutation élevés. Mais, à bien réfléchir — sans parler des Sociétés coopératives — pourquoi, dans une même localité, où il y a deux sociétés anonymes, une de crédit immobilier et l'autre de construction d'habitations à bon marché, les deux trouvent assez de clients pour ne rester que rarement inactives? Poser ainsi la question, c'est présenter ces dernières sociétés sous un aspect doublement favorable.

Quand la Société de construction veut bâtir un groupe de maisons elle peut obtenir par voie d'adjudication, pour le même travail une réduction du prix de revient de 10, 15, 20 p. 100 et plus encore. C'est un avantage qui n'est point à dédaigner, et que la Société de crédit immobilier ne pourrait offrir avec le droit de propriété immédiate.

Un second avantage dont jouit le client de la société de construction, à l'exclusion de celui de la société de crédit immobilier, est l'importance moindre du premier versement à effectuer. La Société de crédit immobilier demande d'abord que le client possède un terrain, ce que la Société de construction ne fait pas. Evidemment, dans les petites localités, et en dehors des villes où l'on peut encore trouver du terrain à 5 ou 6 francs le mètre la somme à débourser 500 ou 600 francs pour 100 mètres) ne présente pas un obstacle sérieux pour celui qui veut faire construire une maison de 20 ou 25.000 francs. Mais, dès qu'il s'agit d'un terrain plus cher (30, 40 francs le mètre ou plus), sa valeur pourrait atteindre celle du cinquième du prix de la maison à construire. Notre futur propriétaire devra donc posséder un capital s'élevant à environ deux cinquièmes du prix de la maison et s'obliger à payer, en plus, pendant 20 ou 25 ans, les quatre cinquièmes qu'il a empruntés à la Société de crédit immobilier. Or, la Société de cons-

truction n'aurait à débourser que le cinquième du prix de revient de l'immeuble à construire plus le cinquième seulement du prix du terrain.

Pour une maison de 25.000 francs, bâtie sur un terrain de 5.000 fr., le client de la Société de crédit immobilier devra effectuer un premier versement de 10.000 francs (1); ce versement n'est que de 6.000 fr. à la Société de construction; de plus sa maison sera d'une valeur supérieure de 10, 15 ou 20 p. 100, grâce à la construction en grand par des entrepreneurs adjudicataires pour un même prix de revient: la valeur commerciale des deux maisons sera donc très différente.

Il est certain que, parmi les travailleurs désireux d'avoir une maison à eux, il y en a plus qui possèdent 6.000 francs que 10.000. Voilà comment se recrute la clientèle des sociétés anonymes d'habitations à bon marché; leur avantage d'ordre technique est un élément dont on tient généralement compte, vu les conditions de salubrité et de confort imposées par le Comité de Patronage des habitations à bon marché.

Quant aux Coopératives, qui n'exigent que le dixième du prix de revient de la maison, elles auront forcément un nombre d'adhérents toujours supérieur à celui des clients des sociétés anonymes.

Revenons maintenant à la question de savoir si le droit de propriété immédiate existe en faveur d'un client de la Société de crédit immobilier plus qu'en faveur d'un membre de la société coopérative. A vrai dire, le client d'une société de crédit n'est pas plus propriétaire de sa maison que celui de la société anonyme, dans les deux sociétés et jusqu'au dernier versement, l'emprunteur ne peut, sans l'autorisation de la Société, louer, hypothéquer ou vendre la

(1) Dans cet ordre d'idées citons l'exemple de la Société de crédit immobilier « L'Aide au Foyer Stéphanois », qui exige de ses clients un premier versement des deux cinquièmes. Dans notre cas, le travailleur devrait posséder 15.000 francs, soit 50 p. 100 de la valeur de la maison. Or, combien d'ouvriers ou d'employés possèdent 10 ou 15.000 francs pour construire une maison par l'intermédiaire de ces sociétés de crédit? C'est pourquoi leur clientèle se compose, en majeure partie, non de salariés, mais de personnes appartenant à la classe moyenne.

maison tant qu'elle n'est pas libérée. On a en somme l'*usus non l'abusus*. Cette restriction importante a pour résultat pratiquement de transformer le propriétaire en un simple usager, tant qu'il ne s'est entièrement libéré de ses obilgations.

Chacun doit payer un certain nombre d'annuités qui, vu les avantages d'ordre technique, sont à peu près de même importance pour une maison de même valeur. Chacun peut perdre le droit à la propriété présente ou future par la cessation du paiement des annuités. Et, dans la situation spéciale où nous nous trouvons, quand une baisse plus ou moins importante dans un avenir prochain est tout ce qui paraît de plus justifiée, — exception faite bien entendu des nouveaux bouleversements politiques ou sociaux — de deux clients, l'un d'une société de crédit immobilier, l'autre d'une société de construction, chacun ayant effectue les mêmes versements, le premier — et suivant l'importance de la baisse — sera le plus désavantagé. Supposons que chacun a déboursé 15.000 francs sur 25.000 et que la maison ne vaut plus que 20.000 francs; le client exproprié n'aura plus droit qu'à 10.000 francs, sans compter les frais judiciaires et autres. Tandis que le coopérateur, dont l'annuité comprend le loyer et l'amortissement — ce dernier étant un véritable placement — par la cessation du paiement de l'annuité aura à toucher une somme de 15.000 francs, ou légèrement inférieure.

Cette explication était nécessaire pour faciliter la compréhension de ce que nous voulions dire tout à l'heure, à savoir que le futur propriétaire d'une société coopérative jouit d'un droit au moins égal à celu du client de la société de crédit immobilier. En effet, sans parler des avantages incontestablement supérieurs, que présente la société coopérative sur la société de crédit (au point de vue des facilités offertes aux petites et moyennes bourses, c'est-à-dire au plus grand nombre, pour leur assurer l'accession à la petite propriété), nous pouvons dire que celui qui n'a versé que le dixième du prix de la maison et du terrain, a un droit de propriété acquis avant même que cette maison soit édifiée.

L'exclusion de ces sociétés coopératives de toute idée de client,

nous fait saisir la différence profonde qui existe entre celui qui va contracter un prêt au guichet de la Société de crédit immobilier et celui qui vient adhérer à une société coopérative; celle-ci s'oblige au nom de tous ses membres solidaires, à le mettre, tôt ou tard, en possession d'une maison pour laquelle il a souscrit, comme les autres, ses égaux, un nombre d'actions libérées du dixième dont le montant nominal est égal au prix de la maison et du terrain. Il est déjà co-propriétaire des immeubles existants et de toutes les autres valeurs appartenant à la société. L'ensemble des biens sociaux de même que la fortune personnelle de chacun garantissent:

1° La construction de la maison demandée et

2° Le droit de propriété sur cette maison.

Quand notre adhérent est rentré dans sa maison, il est plus sûr d'en conserver la propriété que beaucoup d'autres clients des sociétés de crédit immobilier. Généralement, quand le coopérateur est un travailleur honnête et estimé de ses camarades, il ne peut perdre sa maison qu'en cas d'invalidité, c'est-à-dire, par impossibilité absolue de continuer ses versements. Dans tout autre cas, la solidarité sociale lui évitera un pareil malheur.

Quant au législateur, il a formellement déclaré que chacun a un droit de propriété sur l'ensemble des biens de la société; aussi quand le coopérateur est quitte envers les autres des obligations prises, il y a dix, quinze ou vingt ans, il demande sa part comme à la suite d'un héritage; il ne paiera pas, comme dans les sociétés anonymes, l'écrasant droit de mutation.

Voilà pourquoi un membre de la société coopérative, avec des sacrifices bien moindres, grâce à la suppression de tout bénéfice et à la réduction au minimum du prix de revient de sa maison, par la construction en grand nombre, acquiert sur la maison qu'il occupe, un droit de propriété moins aléatoire que celui conféré au client de la société de crédit immobilier.

Quand on ajoute à ces avantages d'ordre purement personnel tous ceux d'ordre moral et économique, profitant à la société toute entière, dûs à la solidarité sociale enseignée, inculquée dans ces ruches

de travailleurs à eux-mêmes, par eux-mêmes, réciproquement à force de vivre ensemble, de se connaître, de s'estimer mutuellement et de collaborer pendant de longues années, on comprend pourquoi il faudrait blâmer tous les ennemis de cette doctrine de paix féconde et de bonheur à la fois individuel et collectif et encourager toujours et partout l'éclosion de ces groupements où se cimente plus solidement encore l'unité morale d'une nation.

DEUXIEME PARTIE

APERÇU HISTORIQUE DE LA LÉGISLATION ET DE L'ACTIVITÉ CONCERNANT LES COOPÉRATIVES D'HABITATIONS A BON MARCHÉ

Nous devons d'abord rappeler l'œuvre d'initiative et de propagande qui fut entreprise par des hommes comme Jules Siegfried, Alex. Ribot, Paul Strauss, etc., dans l'intérêt des sociétés coopératives d'habitations à bon marché. Leurs efforts inspirés par le désir profond de lutter contre le taudis, d'arracher ainsi le travailleur au danger de l'alcool, de l'ignorance, n'ont d'ailleurs pas encore été sanctionnés, autant qu'ils auraient dû l'être, par le législateur.

C'est à Jules Siegfried, fondateur et longtemps président de la Société coopérative « la Maison des Dames des postes, télégraphes et téléphones » que revient l'honneur de la première intervention efficace auprès du législateur et la reconnaissance de milliers de travailleurs.

Alex. Ribot, ardent défenseur des intérêts de la classe laborieuse, coopérateur dans l'âme, fondateur, lui aussi, d'une coopérative d'ha-

bitations à bon marché (1), s'inspirant des sociétés coopératives de crédit pour la construction de maisons ouvrières d'Angleterre et des Etats-Unis, les Building Societies (2), avait présenté une proposition des plus humanitaires et de grande portée économique; elle aboutit à la création d'une institution qui devait, par la suite, se trouver en état de rivalité à l'égard des sociétés coopératives d'habitations à bon marché.

---

(1) « J'espère qu'un jour prochain, disait M. Ribot, nous pourrons vous demander aussi une petite récompense pour la Société que nous venons de fonder dans ma ville natale, à Saint-Quentin. Nous sommes assez fiers du résultat que nous venons d'obtenir. Au mois d'octobre 1908, nous avons fondé la Société. Nous avons voulu qu'elle fût coopérative et, dans nos statuts, nous avons mis un article aux termes duquel la Société ne loue des maisons qu'à des membres de la Société, qu'à des travailleurs qui auraient souscrit un certain nombre d'actions; ils auront conscience qu'ils sont par là propriétaires, membres de la Société, admis à l'assemblée générale. Ils pourront se rendre compte de la manière dont ces maisonnettes sont construites; ainsi ils verront qu'ils n'ont pas affaire à des capitalistes qui cherchent leur avantage ». (*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1909, p. 21.) Il était donc, comme Jules Siegfried, un coopérateur convaincu.

(2) Voici ce qu'il disait ailleurs de ces building societies : « Il n'y a rien de plus beau que ces *building societes* constituées par l'épargne des ouvriers eux-mêmes, qui disposent d'un capital d'un million et demi, et qui donnent aux ouvriers probes, économes, ayant fait leurs preuves, le moyen de construire leur maison ». (*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1909, page 291 ; Conférence faite à Dieppe.)

CHAPITRE PREMIER

LES COOPÉRATIVES AVANT LA LOI DU 30 NOVEMBRE 1894

Le Congrès international des habitations à bon marché, tenu en 1889 à l'occasion de l'Exposition d'économie sociale, émit le vœu suivant :

« Le Congrès recommande comme l'un des meilleurs moyens d'arriver à l'amélioration du logement, la fondation de sociétés nationales ayant pour but d'encourager, par des conférences, publications, concours de plans, renseignements, etc, les industriels, ouvriers (par la coopération ou des sociétés locales) à construire des maisons saines et à bon marché ».

La première société d'habitations à bon marché se créa en Angleterre en 1781, à Birmingham. L'Angleterre fut également le pays où furent fondées les premières sociétés coopératives de construction, connues sous le nom de « Building societies », qui, depuis 1850 ont pris un grand développement. Elles renferment des actionnaires simples et des actionnaires emprunteurs et ne construisent pas directement. Elles se rapprochent un peu, par leurs opérations, des sociétés françaises de crédit immobilier. Depuis 1888, par la création de la « Tenant-Cooperators » ou Sociétés de coopérateurs-locataires, un autre type d'organisation fut introduit La Tenant-Coope-

rators achète et construit des maisons pour être louées à ses membres au prix normal. Les bénéfices sont répartis comme dans les coopératives de construction.

En France, avant la loi de 1894, les sociétés coopératives d'habitations ouvrières étaient peu nombreuses. La plus ancienne remonte à 1870. C'est l' « *Union Foncière de Reims* », fondée par un groupe d'ouvriers et d'employés, elle édifiait des maisons sur ses propres terrains ou sur ceux de ses membres.

« Elle achète aussi de vieilles maisons qu'elle améliore, œuvre accomplie à Londres par Miss Octavia Hill, et à laquelle M. de Boyve pense pour Nimes. Pour faire partie de la Société, on verse une taxe d'entrée de 3 francs, non remboursable, et on paie une cotisation annuelle de 25 francs par an au moins, qui produit intérêt à 5 p. 100 Ce n'est pas là exactement la société coopérative à capital divisé en parts, et en outre, à défaut d'acquéreurs sociétaires la société peut bâtir autre chose que des habitations (elle a élevé par exemple une crèche). Mais pourtant il y a un élément coopératif, des mises que le sociétaire peut retirer. Il y a quelques années, la Société avait bâti 48 maisons avec jardins, d'une valeur de 4.500 à 6.000 francs. On l'achète par des annuités de 350 à 450 francs en vingt ans. Il y avait déjà en 1881, 450 membres » (1).

Le 21 février 1889 se fondait la « *Société des Habitations ouvrières d'Epinal* » avec un capital de 40.000 francs dans le but de « loger les ouvriers d'une manière plus convenable, plus saine et leur faciliter l'accession à la propriété ». En 1893 son capital était de 70.000 francs partagé en 700 actions de 100 francs réparties entre 157 actionnaires. Mais, bien que son organisation fut irréprochable, elle n'a pas déployé une assez grande activité, faute de ressources suffisantes. Elle n'a pas pu trouver le même appui auprès de la Caisse d'Epargne d'Epinal que « la Pierre du Foyer » trouvait auprès de celle des Bouches-du-Rhône.

(1) Congrès coopératif international de Marseille. Conférence du 17 octobre 1890 par Eug. ROSTAND, pages 41-42.

« La Pierre du Foyer » fut fondée en 1891 sous les auspices de M. Eugène Rostand, président de la Caisse d'épargne des Bouches-du-Rhône et membre de l'Institut, promoteur de nombreuses et excellentes œuvres sociales.

La société « l'Immobilière de Valentigney » fut encore plus heureuse. Créée par MM. Peugeot, qui, après avoir employé plus de 400.000 francs dans la construction de maisons ouvrières, adoptèrent l'idée de la construction de pareilles maisons par une société coopérative constituée entre les travailleurs de leurs usines. Rappelons en passant que la création du « Cottage d'Athis », se place également avant la loi de 1894.

Il y a enfin un exemple de coopération reposant sur une merveilleuse organisation financière rappelant un peu, par la collaboration du capital et du travail, l'œuvre de Godin, « le Familistère de Guise ». Sans être spécialement constituée pour la construction de maisons, « la Prudence », société anonyme à capital variable fondée en 1877 sous le patronage de la Compagnie des mines de Blanzy, put faciliter aux travailleurs l'acquisition de maisonnettes salubres présentant les mêmes avantages ou des avantages supérieurs à ceux des sociétés existantes d'habitations ouvrières.

D'après les statuts, elle se proposait primitivement « d'encourager la petite épargne et de recueillir pour la faire fructifier dans le pays; de faciliter la prévoyance; de venir en aide aux ouvriers en leur consentant des prêts à des conditions modérées, en se chargeant gratuitement de leurs différentes affaires telles que: correspondances, procès, assurances, liquidations » (1). Il y a deux catégories d'actionnaires: *honoraires* et *sociétaires*. Les premiers ne pouvaient toucher un dividende supérieur à 5 p. 100, les seconds ne pouvaient posséder plus de vingt actions. Ceux-ci devaient payer une taxe d'entrée; 2° le dixième d'une action; 3° une cotisation mensuelle

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1893, p. 183.

Ses services sont au nombre de cinq :

La « Prudence », banque populaire fait des opérations non seulement avec ses propres membres, mais aussi avec le public.

1° *Banque proprement dite,* pour toute opération de banque; escompte, prêts, recouvrements, ordres de bourse, comptes-courants.;

2° *Agence d'affaires,* se chargeant des correspondances, procès, affaires diverses;

4° *Assurances d'argent pour bâtir.* Des obligations sont émises

3° *Caisse d'épargne:* « la Fourmi », sert aux dépôts des membres 3,50 p. 100; « la Tirelire », à l'usage des enfants, sert 4 p. 100; par « la Prudence » elles rapportent 3,50 p. 100, remboursables par vois de tirage au sort avec 20 p. 100 de prime.

5° *Fonds de secours.* Société de secours mutuels entre les actionnaires.

Enfin la Prudence s'occupait de l'organisation d'un crédit agricole.

L'argent provenant de la souscription d'obligations était prêté à 3 p. 100 aux ouvriers qui voulaient construire des habitations pour eux.

La Compagnie des mines de Blanzy servait à la Société une subvention de 2 p. 100 par an, pendant quine ans, pour toutes les sommes avancées aux ouvriers futurs propriétaires au fur et à mesure de la construction, sans que ces sommes puissent dépasser 2.500 fr. par personne. Les emprunteurs devaient contracter une assurance mixte sur la vie pour le montant de leur emprunt, et pour une période de quinze ans au plus. C'est à la Société « la Prudence » que la Compagnie d'assurances versait le montant de l'assurance.

La Société avait obtenu un grand succès; près de deux cents demandes s'étaient produites pendant les premiers trois mois

« Au point de vue général des institutions ouvrières, la petite

Banque de Montceau-les-Mines contient en germe la solution à tous les problèmes que pose la science sociale (1).

» Œuvre d'initiative privée, la Société « la Prudence » détourne l'épargne populaire de la direction regrettable qu'elle suit depuis longtemps dans notre pays et qui l'entraîne dans les caisses de l'Etat, elle maintient les capitaux là où ils ont été produits, elle les fait servir à l'amélioration du sort de ceux qui les ont créés. Elle stimule l'épargne en assurant aux économies populaires une rémunération bien supérieure à la moyenne des placements actuels, et, en même temps, elle procure de l'argent aux ouvriers qui veulent bâtir au taux très bas.

» Ces résultats qui sont en contradiction directe l'un par rapport à l'autre sont rendus possibles grâce à l'intelligente générosité de la Compagnie des mines de Blanzy » (2).

Nous regrettons qu'une pareille institution, présentant une garantie et une souplesse susceptibles de concilier des intérêts très divers, n'ait pas inspiré sinon le législateur de 1894 du moins celui de 1908 qui créa les sociétés de crédit immobilier. Si ces dernières sociétés faites pour les travailleurs, sont devenues impuissantes à rendre des services directs à la classe ouvrière, c'est parce que, contrairement à « la Prudence », elles ne peuvent pas adopter la forme des sociétés ouvrières à capital variable.

Nous venons de voir les premières manifestations de l'idée coopérative fortement encouragées par les philanthropes. Le développement ultérieur de l'institution s'effectuera, avec le concours de l'Etat concours qui d'ailleurs est demeuré plus réduit que ne l'aurait impliqué les besoins réels des coopératives et l'intérêt social qui se rattache à leur œuvre.

(1) Fleury Ravarrin. *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1893, page 193.

(2) *Op. cit.*, p. 194.

CHAPITRE II

DE LA LOI DU 30 NOVEMBRE 1894 A LA LOI DU 12 AVRIL 1906

« Tant que l'Etat, disait M. Emile Cheysson, se borne à défendre les faibles, les petits, les enfants, les femmes, ceux qui ne peuvent pas se protéger eux-mêmes, il accomplit un devoir social. De même, quand il honore par des récompenses la fidélité des ouvriers à leur usine, quand il se préoccupe de l'hygiène publique et de la sécurité du travail, quand il combat l'alcoolisme et ses ravages, — loin d'encourir les critiques même de ses surveillants les plus jaloux de limiter son rôle — il a droit à leur reconnaissance, pourvu que son intervention reste dans sa sphère et ne cherche pas à envahir celle de l'effort personnel » (1).

L'auteur de la brochure « Le foyer coopératif et l'assurance en cas de décès du coopérateur » était adversaire du socialisme d'Etat — très en vogue à cette époque-là — mais ne rencontrait pas, sur le terrain du « libéralisme d'Etat » un accueil assez favorable pour cette forme d'initiative privée, la coopération.

(1) Discours à l'Assemblée générale de la Société française des habitations à bon marché; *Bulletin*, 1893, p. 24-25.

Le projet déposé à la Chambre des Députés le 5 mars 1892 par M. Jules Siegfried et signé par soixante-quatorze de ses collègues mettait la puissance publique au service de la grande cause des habitations ouvrières. Tout en évitant l'intervention directe de l'Etat, il lui demandait de provoquer, d'encourager, de guider l'initiative privée. Dans sa pensée, les coopératives devaient occuper la première place parce qu'elles seules pouvaient supprimer les bénéfices des intermédiaires et réduire au minimum le prix de revient du logement populaire. Les sociétés anonymes ne devaient être admises que si leurs statuts limitaient les dividendes à distribuer aux actionnaires.

La proposition de loi présentée par M. J. Siegfried, bien qu'appuyée par le Gouvernement dont l'auteur même de la proposition faisait partie, au moment de la discussion, ne fut voté qu'après de longs débats et avec de profondes modifications. Les dispositions définitives de ce projet, devenu la loi du 30 novembre 1894, comportaient les éléments suivants :

1° *Organisation des Comités locaux et du Conseil supérieur.* — Le Conseil supérieur siégeait à Paris ; les comités locaux, dont la constitution était facultative, devaient servir d'éléments de propagande. Toutes les questions concernant le logement devaient être soumises au Conseil supérieur des habitations à bon marché.

2° *Valeur locative.* — L'habitation à bon marché était celle dont le revenu imposable ne dépassait pas plus d'un dixième des maxima allant de 90 francs dans les petites communes à 375 francs à Paris.

3° *Facilités de prêts.* — D'après l'art. 6, les bureaux de bienfaisance, hospices et hôpitaux avaient la faculté d'affecter aux habitations à bon marché un cinquième de leur patrimoine, et la Caisse des dépôts et consignations, le cinquième du fonds de réserve et de garantie des Caisses d'épargne.

4° *Assurance temporaire.* — « La Caisse d'assurance en cas de décès » fut autorisée à passer des contrats d'assurance temporaire,

Cette assurance n'était pas obligatoire pour l'emprunteur constructeur, aussi les travailleurs n'ont-ils pas utilisé cette mesure de prudence (1).

5° *Facilités de transmission de propriété.* — L'article 815 du Code civil dit que « nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision » et autorise la vente des immeubles constituant les biens laissés par le père de famille décédé. Or, l'art. 8 de la nouvelle loi spécifie que l'indivision peut être maintenue à la demande d'un seul des ayants-droit et pendant cinq ans à partir du décès du père si tous sont majeurs. S'il y a des mineurs, les cinq années commencent à courir du jour de la majorité du dernier, sans cependant dépasser dix ans, sauf consentement unanime des héritiers.

6° *Exonérations fiscales.* — Les sociétés sont dispensées de la patente et exonérées de l'impôt sur le revenu moyennant certaines restrictions, ainsi que de l'impôt de main-morte lorsqu'elles n'ont pour objet exclusif que la construction et la vente des maisons auxquelles s'applique la loi. Quant aux maisons à bon marché, elles étaient exemptées pendant cinq ans de la contribution foncière et de la contribution des portes et fenêtres. Le droit de mutation de 7 p. 100 de la valeur de l'immeuble, de même que celui d'enregistrement — d'environ 3 p. 100 pour une petite maison — afférent aux prêts hypothécaires fut maintenu, avec facilité, pour le premier, d'être payé par acomptes susceptibles de s'échelonner pendant cinq ans au maximum.

Voilà en quelques mots les dispositions essentielles de la loi du 24 novembre 1894. Nous allons essayer de résumer quelques tra-

(1) Sans tenir compte de l'ignorance de cette mesure par les travailleurs, rappelons que, pour une maison de 5.000 francs, le futur propriétaire, âgé de moins de 35 ans devait payer, à part l'annuité de 420 francs pendant vingt ans, une prime d'assurance supérieure à 700 francs, soit 14 p. 100 du prix de revient.

vaux préparatoires et les discussions engagées au sujet des avantages à accorder aux coopératives d'habitations à bon marché

Rappelons que le problème de l'association coopérative, ayant rencontré un commencement de solution en 1848, se posa de nouveau quand les délégués ouvriers français revinrent de l'Exposition de Londres en 1862. « Pour trouver un appui sérieux dans les classes ouvrières, l'Empire avait un intérêt évident à seconder leurs aspirations » (1).

Comme il s'agissait de faciliter la création et le développement des sociétés anonymes par actions, le Conseil d'Etat en profita pour insérer un titre concernant les Sociétés coopératives, qui devint le titre III de la loi de 1867. L'article 51 était ainsi conçu:: « Les sociétés qui ont pour objet l'une ou plusieurs des opérations suivantes: acheter pour vendre aux associés seuls ou aux associés et aux tiers des choses nécessaires aux besoins de la vie ou aux travaux de leur industrie; construire des maisons pour les sociétés, ouvrir aux associés des crédits ou leur faire des avances, vendre les produits des travaux exécutés par les associés isolés ou en commun »...

Le titre III, s'appliquant, dans son ensemble, non pas aux seules sociétés coopératives mais à toutes les sociétés à capital et personnel variable, et, d'autre part ne s'appliquant pas aux sociétés dont le personnel ou le capital n'étaient pas variables, bien qu'elles fussent de véritables coopératives, à la suite de nombreuses critiques, une Commission extra-parlementaire fut nommée, le 20 mars 1883, à l'instigation de Waldeck-Rousseau alors Ministre de l'Intérieur, pour modifier la loi de 1867. Le 16 juillet 1888 un projet de loi fut présenté à la Chambre et voté en juin 1889 après l'avoir complété d'un titre nouveau sur les coopératives de consommation. Présenté au Sénat le 14 février 1890, le projet fut adopté le 21 juin 1892 après l'adjonction d'articles concernant les coopératives de construction. Ainsi modifié le projet du Sénat fut le premier Code com-

(1) H. Gozier. *De la coopération appliquée à l'habitation.* Th. 1903.

plet de la coopération. Mais, le projet revenu à la Chambre, fut modifié en réduisant à trois les types de sociétés coopératives, sous prétexte que les coopératives de construction devaient rentrer dans une des trois formes connues: production, crédit et consommation.

« Nous pensons qu'elle a eu tort; disait le rapporteur du Sénat, M. V. Lourties. D'abord dans aucun cas les sociétés de construction ne sont, selon nous, des sociétés de consommation. Elles ne sont jamais même, à proprement parler, des sociétés de production. Tout ce qu'on peut dire, c'est qu'elles se rapprochent du type de la société de crédit, surtout le type anglo-saxon (Building-Society); et encore le type italien a-t-il avec la société de crédit bien peu d'analogie...

« Il est certain que notre titre IV faisait à la coopération de construction d'habitations ouvrières des avantages tout particuliers, qui sont depuis longtemps réclamés par cette classe si intéressante de coopérateurs » (1).

Le projet de Code des sociétés coopératives ayant subi cette amputation, les sociétés coopératives de construction, si nombreuses ailleurs, ne trouvaient aucune place spéciale dans la législation française. Toutes les lois depuis 1867 ont accordé aux trois autres types de sociétés coopératives des avantages supérieurs par rapport aux sociétés anonymes.

Les coopératives de construction, dans la loi de 1894, sont confondues avec les sociétés anonymes, et même — en ce qui concerne les exonérations fiscales — avec les grandes compagnies industrielles, ou tout autre particulier, construisant des habitations ouvrières.

En parlant du projet qui servit de base à cette loi, le secrétaire de la Société française des habitations à bon marché, M. Fleury-Ravarin disait: « Faisons remarquer que ces dispositions ont été empruntées, très heureusement, au projet de loi sur les sociétés coopératives. Le rapporteur du Sénat, l'honorable M. Lourties avait in-

(1) *Op. cit.*, page 72.

troduit dans la loi sur les associations coopératives un titre spécial relatif aux sociétés de construction » (1).

Mais M. Diaucourt, le second rapporteur au Sénat était d'un avis différent quand il disait : « Ce n'est donc pas comme sociétés coopératives mais comme sociétés de construction que ces associations sont appelées à bénéficier de quelques facilités d'emprunts, et de quelques atténuations fiscales ; et comme le disait le rapporteur de la Chambre, que ces associations soient recrutées parmi les ouvriers ou parmi les capitalistes, ce n'est pas la composition de leur personnel, mais le bien qu'elles se proposent de faire qui les recommande à la sollicitude des Pouvoirs publics » (2).

L'expérience a démontré que le bien que les Pouvoirs publics et les intéressés étaient en droit d'espérer de ces sociétés n'a pas été réalisé dans la mesure où elles se le proposaient. Les unes ont construit dans les strictes limites de la loi ce qui ne veut pas dire que les immeubles étaient à bon marché. Les autres considérées, *a priori*, par la Caisse des dépôts comme des sociétés ne présentant pas de garanties suffisantes, devaient réduire considérablement le nombre de leurs constructions (3).

Leurs maisons plus économiques que partout ailleurs, étaient sollicitées par un nombre de travailleurs tel que ces coopératives — vu leur capacité restreinte d'emprunt — se trouvaient dans l'impossibilité de satisfaire à toutes les demandes.

Nous avons dit que M. Siegfried voulait faire reposer son système d'habitations à bon marché sur les coopératives de construction. Son projet l'indique à plusieurs reprises.

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1895, p. 78.

(2) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1893, p. 297.

(3) « La situation financière des sociétés anonymes, écrivait M. E. Cheysson, est généralement plus satisfaisante que celle des sociétés coopératives. L'on ne saurait en faire grief à ces dernières qui, ayant eu à se procurer des capitaux par l'emprunt, ont, de ce chef, des charges très lourdes à supporter ». (Rapport au Conseil supérieur des habitations à bon marché, 1905, page 187.)

L'article premier prévoyait la création d'un ou plusieurs « Comités des habitations à bon marché » (1), dans chaque département. Ces comités devaient comprendre au moins six membres ainsi répartis : un tiers nommé par le Conseil général, un tiers par le préfet et choisi parmi les personnes versées dans les questions d'hygiène, de construction et d'économie sociale ; le dernier tiers devait être élu par les représentants des syndicats professionnels, par ceux des sociétés de secours mutuels, des sociétés coopératives, des sociétés et institutions de prévoyance et d'épargne reconnues d'utilité publique ou ayant le caractère d'établissements publics. Les sociétés anonymes de construction de maisons ouvrières n'y figuraient pas. Leurs représentants à la Chambre protestèrent et l'article fut complété en ajoutant « les sociétés de construction existantes ».

En ce qui concerne l'exemption des droits de timbre et d'enregistrement, seuls les actes intéressant les sociétés coopératives de construction étaient visés par le projet. « Ce sont là des faveurs très légitimes, disait M. Emile Cheysson. Elles ont déjà leur précédent ou leur contre-partie dans des mesures similaires qui ont été prises en faveur des sociétés de secours mutuels sans qu'on ait jamais songé à les reprocher à l'Etat » (2). Par l'article 11 la loi dispensait de ces droits de timbre et d'enregistrement, toutes les sociétés de construction anonymes ou coopératives.

Mais, au sujet de l'assurance mixte sur la vie, le projet Siegfried témoignait aux sociétés coopératiives une bienveillance encore plus grande. Il mettait à la charge de l'Etat, jusqu'à concurrence d'un crédit ouvert tous les ans au budget, les primes d'assurance que les travailleurs, membres des sociétés coopératives, auraient dû verser à la Caisse nationale d'assurance en cas de décès.

Il ressort de ce qui précède que le législateur a voulu octroyer les avantages de la loi de 1894 à quiconque voulait construire — d'a-

(1) M. Siegfried s'inspirait des Comités de patronage de Belgique qui n'ont pu être introduits en France que par la loi du 12 avril 1906.

(2) *Op cit.*, page 36.

près un cadre assez élastique — des maisons répondant aux conditions objectives déterminées par la loi. Fidèle au principe posé par le rapporteur de la Chambre des députés qui déclarait ne tenir compte, ni de la qualité de la personne, ni de la forme de la Société, le législateur n'a pas cru devoir accorder aux coopératives d'autres faveurs que celles dont pouvaient bénéficier les autres groupements. Or, le régime légal de ces coopératives n'étant pas défini, la confusion (1) avec les sociétés anonymes était devenue, pour les adversaires, une chose très aisée dont la première conséquence fut l'impossibilité pour les sociétés coopératives de se procurer, avec les mêmes facilités que les autres sociétés, les crédits nécessaires à leurs opérations de construction.

« Pour imprimer un grand élan au mouvement des habitations ouvrières, disait M. Emile Cheysson, il faut d'abord, des hommes de bien, qui prennent la tête du mouvement, qui soient à la fois des moniteurs et des remorqueurs; il faut, en second lieu, de l'argent à bas prix » (2). C'est là le caractère de toute œuvre philanthropique. En matière d'habitations à bon marché, les sociétés coopératives présentent ce caractère au plus haut degré; elles reposent sur le dévouement du plus grand nombre de leurs membres. Seulement elles n'ont jamais disposé des fonds nécessaires et l'argent emprunté l'a été à un taux relativement élevé (3 à 4 p. 100).

Le capital social de ces sociétés est généralement modique par

(1) Nous allons montrer plus loin une autre conséquence, plus grave pour l'œuvre des habitations à bon marché, qui résultait de cette confusion.

Nous pouvons anticiper sur les développements ultérieurs pour dire que si, lors de l'élaboration de la loi du 30 novembre 1894, les défenseurs des sociétés anonymes au Parlement se sont contentés de faveurs analogues à celles accordées aux sociétés coopératives, plus tard, au moment où fut discutée la loi du 10 avril 1908 sur les Sociétés anonymes de crédit immobilier, ces mêmes défenseurs passèrent à l'offensive et remportèrent un succès — inespéré pour eux, surprenant pour les autres — consistant dans l'exclusion totale de l'élément coopératif d'une partie des opérations relatives à la construction des maisons ouvrières et dans la diminution du nombre des maisons édifiées par les Sociétés d'habitations à bon marché.

(2) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1893, p. 34.

rapport à l'importance de leurs opérations. « Ainsi, dit M. Gozier (1), il tombe à 10.000 francs pour l' « Union du Foyer Amandinois », à 7.000 francs pour « la Société de Saint-Brieuc », à 6.000 pour celle de Précy (Seine-et-Oise), à 5.000 primitivement pour « la Ruche de Toulon » et « le Foyer de Ruelle ». Généralement les coopératives de construction, d'ailleurs comme toute société d'habitations à bon marché, ne se constituent que dans l'espoir de trouver ailleurs les capitaux nécessaires.

En vertu de l'article 6 de la loi de 1894, la Caisse des dépôts et consignations pouvait mettre à la disposition de l'œuvre de l'habi-consignations pouvait mettre à la disposition de l'œuvre de l'habitation à bon marché le cinquième du fonds de réserve et de garantie des caisses d'épargne, soit environ 18 millions. D'autre part, la loi du 20 juillet 1895 autorisait les Caisses d'épargne à prêter le cinquième de leur fortune personnelle (s'élevant à plus de 150 millions) et la totalité de son revenu (soit près de 4 millions).

De 1894 à 1904, la Caisse des dépôts et consignations n'avait avancé que trois millions et demi et les Caisses d'épargne un peu plus de 3 millions. La loi du 30 novembre 1894 n'avait donc donné que des résultats très limités.

Nous avons vu plus haut que la Caisse des dépôts s'étant refusée de prêter aucun concours aux sociétés d'habitations à bon marché, l'auteur de la loi de 1894, moralement tenu d'assurer son application, obtint satisfaction grâce à une mesure transactionnelle. La Caisse des dépôts exigea la constitution de la « Société-Tampon » bien que ses représentants au Sénat n'en aient jamais parlé. Ce fut la Société de crédit des habitations à bon marché (2), constituée au capital de 500.000 francs, dont 150.000 seulement ont été versés. Les sociétés coopératives ont rencontré auprès d'elle le meilleur accueil, malheureusement la quotité des prêts était trop faible. De plus le crédit de cinq millions qui lui a été ouvert par la Caisse des dépôts, épuisé en 1906, n'a pas été renouvelé.

(1) *De la coopération appliquée à l'habitation,* page 120.
(2) Voir *supra,* pages 41 et suivantes.

Il n'est pas sans intérêt de connaître les conditions dans lesquelles fut voté l'article 7 du projet Siegfried, devenu l'artilce 6 de la loi de 1894. Voici en quelques mots comment se déroula la discussion.

On était dans une atmosphère des moins favorables aux coopératives. On commença — pour différents motifs — par supprimer un à un le concours des trois caisses publiques, envisagées par l'article 7 du projet: Caisse nationale de retraites, Caisse d'assurance en cas de décès et Caisse nationale d'épargne. Il ne restait plus que la Caisse des dépôts. Comme cette institution était représentée au cours des débats, on a pu connaître l'avis émis au nom de sa Commission de surveillance au sujet des prêts que les sociétés de construction devaient lui solliciter.

« Avec mon collègue du Sénat, M. Gouin, disait M. Boulanger, je fais partie de la Commission de surveillance et je m'empresse de déclarer que nous sommes opposés absolument à des prêts de cette nature » (1).

C'est à cette occasion que le rapporteur, M. Diaucourt, avait déclaré: « Si la caisse dont j'ai parlé n'existe pas en France, il faudrait la créer » (2). « S'il est constaté que la loi, ajoutait M. Boulanger, ne peut vivre sans subvention, que le Ministre trouve dans son budget de quoi faire les avances nécessaires, mais qu'il ne les demande pas à des Caisses qui n'ont pas été faites pour cela » (3). C'est alors qu'un ancien président de la Commission de surveillance de la Caisse des dépôts, M. Buffet, intervenait en ces termes: « Pour ma part, disait-il, si j'avais un choix à faire, je donnerais des faveurs doubles aux sociétés qui peuvent distribuer de gros dividendes » (4), tout en remplissant d'ailleurs, ajoutait l'auteur, les buts sociaux qui leur sont dévolus.

Voilà donc l'accueil que faisait cette assemblée au projet de M. Siegfried qui, quoique déçu, écrivait, en novembre 1894, dans son rapport à la Chambre des Députés, au sujet de la Caisse des dépôts

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1894, p. 343.
(2) *Ibid.*
(3) *Op. cit.*, page 344.
(4) *Ibid.*

et consignaitons (1): « Dans ces divers cas, il ne s'agissait que de Sociétés coopératives ouvrières, ou de sociétés de construction ou de crédit dont les statuts, approuvés par le Gouvernement, limitaient leur dividende à un chiffre déterminé.

« Le Sénat, exagérant peut-être la prudence, n'a pas voulu ouvrir aussi grande la porte de nos Caisses d'Etat et il s'est borné à accorder à la Caisse des dépôts et consignations, la faculté de placer en obligations négociables des sociétés en question, jusqu'à concurrence du cinquième, la réserve des fonds de garantie des caisses d'épargne qui s'élève actuellement à 75 millions... il ne faut pas en douter..., il sera possilbe dans la suite d'étendre la mesure ».

Ce grand hommme vient de s'éteindre sans avoir vu l'accomplissement de l'œuvre pour laquelle il a lutté pendant plus de trente ans. Ce n'est pas seulement un apôtre du mouvement en faveur des habitations à bon marché que la France perd en Jules Siegfried, c'est encore un défenseur de la coopération.

Nous donnons ci-dessous le tableau des sociétés ocopératives anonymes et civiles constituées sous le régime de la loi Siegfried et approuvées par le Ministre du Travail:

FORME DES SOCIÉTÉS	NOMBRE ABSOLU DE SOCIÉTÉS			POURCENTAGE DU NOMBRE DES SOCIÉTÉS		
	de 1894 à 1899	de 1900 à 1905	Total	de 1894 1 1899	de 1900 à 1905	Total
Coopérative....	18	80	98	35	65	56
Anonymes	32	37	69	63	30	40
Civiles	1	6	7	2	5	4
Totaux....	51	123	174	100	100	100
Moyennes Annuelles...	8 1/2	20 1/2	14 1/2			

(1) *Op. cit.*, page 377.

Dans la même période (1894 à 1899) les sociétés coopératives ne représentaient que le tiers du nombre total ; dans la seconde période (1900 à 1905) elles représentent les deux tiers.

Les expériences faites en vue d'obtenir les avantages annoncés par la loi du 30 novembre 1894 prouvent qu'elle a permis la création d'un trop grand nombre de sociétés coopératives pour les opérations qu'elles ont faites ; les obstacles d'ordre financier et administratif ont été la cause de leur peu de développement.

Nous allons voir comment à mesure que les coopératives progressaient, les obstacles allaient s'accumuler sur leur route et les obliger à un effort de résistance de plus en plus laborieux.

CHAPITRE III

DE LA LOI DU 12 AVRIL 1906 A LA LOI DU 10 AVRIL 1908

Les résultats d'ordre pratique obtenus à la suite de la loi du 30 novembre furent insignifiants ; le logement populaire ne s'était presque pas amélioré. Personne, certainement, n'avait eu la prétention de vouloir présenter la loi de 1894 comme la solution au problème de la crise du logement en France, mais on espérait cependant une atténuation à cette crise.

Malgré tout, l'œuvre du législateur n'a pas été vaine. Les discussions engagées ont pu réveiller certains dévouements, montrer au pays la gravité du mal dont il souffrait depuis bien longtemps et la nécessité impérieuse de l'intervention financière de l'Etat, du département et de la commune en faveur du logement populaire (1).

Le caractère de la législation française en matière d'habitations à bon marché sera toujours celui de la loi Siegfried. Toutes les dispositions envisagées devaient faciliter l'acquisition ou la construction de maisons individuelles. C'était l'application de certains prin-

(1) La loi du 31 mars 1896 modifiant la loi du 30 novembre 1894 autorisait les communes et les départements à s'intéresser à l'œuvre de l'habitation ouvrière et permettait aux établissements de bains-douches et aux institutions de jardins-ouvriers de profiter des avantages accordés aux sociétés de construction et de crédit.

cipes belges, alors qu'en Angleterre, en Italie, en Allemagne, les Pouvoirs publics favorisaient la désertion des quartiers malsains destinés à la démolition dont les habitants devaient être logés dans de vastes cités-jardins.

Quand, au bout d'une dizaine d'années, le Gouvernement put se persuader de l'inefficacité de la loi de 1894 il se montra disposé à étudier les diverses propositions de loi, et, lui-même, avait pris l'initiative — par le dépôt d'un projet de loi — d'intéresser davantage la Caisse des dépôts et consignations à la construction de maisons ouvrières. Les administrations publiques paraissaient se laisser influencer par une opinion, presque générale, favorable à ce mouvement.

Le Sénat a pu entendre M. Boulanger, membre du Conseil de surveillance de la Caisse des dépôts dans la séance du 13 février 1906, prononcer des phrases pleines de promesses comme celles-ci : « Nous sommes tous ici du même avis : il n'y a pas d'œuvre morale plus intéressante, plus digne d'encouragement que l'œuvre des habitations à bon marché et je suis bien aise d'en adresser le témoignage aux hommes de cœur et de dévouement qui se sont mis à la tête de cette admirable institution. La Caisse des dépôts et consignations est animée des mêmes sentiments » (1).

Le 25 février 1906, le président de la Société française des habitations à bon marché, M. Georges Picot, avec son éloquence habituelle, soulignait, en quelques mots, les difficultés rencontrées pour résoudre le problème de l'habitation à bon marché.

« Quel contraste — s'écriait-il — avec les promesses chimériques dont nous sommes assourdis. On se plaît à nourrir le peuple d'illusions ; on lui dit qu'on est en mesure de guérir tous ses maux d'un coup de baguette budgétaire ; on le trompe avec des projets retentissants et factices, avec des lois d'apparence qui ne seront jamais promulgués, préparant pour l'avenir des déceptions qui se tourneront en découragement ou en colères.

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1906, p. 71.

» Bien autrement sages sont les ouvriers qui fondent nos sociétés coopératives de construction.

» Allez à Persan, allez à Creil, allez en cinquante autres groupes nés depuis quatre ans et vous verrez des maisons récentes, des jardins brillants de fleurs, abondants en légumes et fruits, et ce qui vaut mieux encore, des parents fiers des résultats de leurs efforts, vous montrant tous les détails de l'intérieur; vous serez suivis par des enfants aux mines roses et joufflus et vous rapporterez de vos visites une impression de bonheur qu'aucune parole ne peut rendre. Pourquoi les maisons avec jardins ne se multiplient-elles pas?

» Pourquoi les constructions ne sont-elles pas plus nombreuses?

» Il faut avoir le courage de le dire; rien n'a été fait pour mettre le crédit à la portée des individus » (1).

La proposition de loi de M. Strauss déposée le 13 février 1902 devenait la loi du 12 avril 1906. Elle devait étendre les avantages de la loi Siegfried et créer de nouvelles faveurs.

Nous allons rapidement passer en revue les principales dispositions de la nouvelle loi.

L'article premier transforme les comités locaux (2) en *comités de patronage des habitations à bon marché* dont la création prend un caractère obligatoire pour chaque département. Ces comités reçoivent des attributions nouvelles. Ils doivent en principe assurer l'application des lois de prévoyance sociale. Les dépenses nécessitées sont supportées par le département. Le rôle principal des comités de patronage sera de certifier la salubrité des maisons et logements appelés à bénéficier de la loi.

Jusqu'au 12 avril 1906, c'était l'Administration des Contributions directes qui jugeait si la maison était *à bon marché et salubre*. Or,

(1) *Op. cit.*, pages 3 et 4. Assemblée générale de la Société des habitations à bon marché, tenue le 25 février 1906, au Musée Social.

(2) En avril 1906, le nombre de ces Comités s'élevait à quatre-vingt-dix-neuf, répartis dans cinquante-cinq départements; la plupart n'ont eu qu'une existence purement nominale.

cette administration peu compétente en matière d'hygiène, n'apportait qu'une attention secondaire à la salubrité des maisons qui, souvent, ne présentaient aucune des garanties exigées par les règlements sanitaires. Les agents de cette administration étaient bien plus exigeants pour le prix de revient ou d'acquisition que pour les conditions de salubrité. D'où cette anomalie de voir refuser aux sociétés coopératives l'exonération d'impôts, parce qu'elles faisaient construire à prix égaux des maisons plus coquettes et plus confortables que celles faites par les autres constructeurs d'habitations à bon marché.

Les Comités de patronage n'ayant pas de patrimoine certain, l'article 4 oblige les départements à supporter les frais de local, loyer, de bureau, et de déplacements de ces comités. L'allocation des jetons de présence reste une dépense facultative pour le Conseil général.

L'article 5 porte sur la valeur locative des maisons d'habitations à bon marché. Les dispositions de l'ancien article 5 de la loi de 1894, qui fixait les maxima de valeur locative, avaient donné lieu aux plus vives critiques.

M. Holtz voulait qu'il ne subsistât que trois séries de communes: première série, jusqu'à 30.000 habitants; deuxième série, de 30.001 à 200.000 habitants; troisième série, au-dessus de 200.000 habitants. Les maxima étaient ainsi fixés:

1re série à 476 fr. 67 de valeur locative;
2e série à 586 fr. 67 de valeur locative;
3e série à 806 fr. 67 de valeur locative.

Cette proposition était inacceptable; 477 francs dans une petite commune de France ne représentait plus un loyer bon marché et 90 p. 100 de la population du pays aurait eu droit aux faveurs de la loi. Aussi le Parlement vota-t-il les maxima proposés par M. Strauss d'accord avec la Société française des habitations à bon marché et le Conseil supérieur.

Voici un tableau comparatif des maxima de valeur locative pré-

vus par l'article 5 de la loi du 30 novembre 1894 et par l'article 5 de la loi du 12 avril 1906.

COMMUNES	LOI du 30 novembre 1894	LOI du 12 avril 1906
	frs	frs
1° Au-dessous de 1.001 habitants.....	132	140
2° De 1.001 à 2.000 —	220	200
3° De 2.001 à 5.000 —	220	225
4° De 5.001 à 30.000 — et banlieue des communes de 30.000 à 200.000 habitants dans un rayon de 10 kilomètres	250	250
5° De 30.001 à 200.000 habitants banlieue des communes de 200.000 habitants et au-dessus, dans un rayon de 15 km. et grande banlieue de Paris (15 à 40 kmr).....	323	325
6° Petite banlieue de Paris (jusqu'à 15 km.)....	323	400
7° 200.001 habitants et au-dessus.....	440	440
8° Ville de Paris	550	550

Ces maxima de valeur locative ont été fixés pour les logements des maisons collectives. Or, comme il est reconnu que le cube de la maçonnerie, la surface de la toiture, etc., dans une maison individuelle entraîne une dépense supérieure à celle faite pour un même nombre de pièces dans une maison collective, on a relevé ces maxima d'un cinquième.

« Pour l'application de la présente loi, la valeur locative des maisons ou logements sera déterminée par le prix du loyer porté dans les baux, augmenté, le cas échéant, du montant des charges autres que celles de salubrité (eau, vidange, etc.) et d'assurance contre l'incendie ou sur la vie. S'il n'existe pas de bail, la valeur locative des maisons individuelles sera fixée à 5,56 p. 100 du prix de revient réel de l'immeuble » (art. 5).

Le système est critiquable parce qu'il se prête aux abus (1). Les

(1) M. E. Cheysson écrivait dans son rapport au Conseil Supérieur sur la situation des Sociétés en 1907 :

« C'est la rançon inévitable de tout succès. Dès qu'une idée réussit et s'empare du public, des calculateurs avisés veulent, non pas le servir, comme ses adeptes

sociétés coopératives ne sont nullement en cause, leur organisation et leur administration étant, en général, incompatibles avec toute idée de fraude ou d'action non prévue par le législateur.

Malgré ce, elles ont continué à avoir des conflits avec les agents de l'administration des contributions directes qui refusaient de prendre pour base le loyer perçu par la société; ayant connaissance de certains abus commis par des constructeurs peu scrupuleux, ils étaient amenés à prétendre qu'il fallait apprécier la valeur locative par comparaison avec celle des locaux environnants (1).

L'article 6 comporte une disposition nouvelle; c'est l'introduction d'un principe très impopulaire dans les assemblées parlementaires de 1894; la participation des départements et des communes à l'œuvre de l'habitation à bon marché.

La résistance opposée par la Caisse des dépôts et consignations, de même que le désintéressement des bureaux de bienfaisance, des hospices, et des hôpitaux avaient décidé les hygiénistes, les moralistes, les sociologues, etc., à réclamer l'intervention des autorités locales.

dévoués et désintéressés de la première heure, mais se servir d'elle au mieux de leurs intérêts. La cause de l'habitation à bon marché ne pouvait pas échapper à cette loi commune, de telle sorte que nous voyons surgir autour d'elle, une couche d'amis suspects que lui attire, non pas la préoccupation du bien à faire, mais celle du profit à tirer des sacrifices et de l'estampille de l'Etat ». (*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché;* 1908, page 154.)

En Italie, des œuvres comme celles-ci sont confiées aux organisations ouvrières reposant sur le mutualisme et la coopération. L'abus, répétons-le, naît de la confusion devant la loi des habitations à bon marché, des sociétés anonymes et coopératives, et persistera autant que cette confusion durera.

(1) Le II[e] Congrès de la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'habitations à bon marché émettait ce vœu, en 1909:

« Qu'une démarche soit faite auprès du Ministre des Finances en vue d'obtenir, des contrôleurs des Contributions, l'exécution stricte de la loi du 12 avril 1906, conformément à l'interprétation donnée par les circulaires de la Direction générale des Contributions Directes;

» Que l'attention du Ministre soit particulièrement attirée sur ce fait que certains contrôleurs en arrivent même à contester la validité de baux régulièrement enregistrés, et fixent arbitrairement le loyer devant servir de base à la fixation de la valeur locative déterminée par la loi du 12 avril 1906 ».

La loi de 1906 autorisait les communes et les départements à employer leurs ressources en prêts, en obligations ou en actions des sociétés de construction d'habitations à bon marché à condition : 1° Que les maisons ne puissent être aliénées au-dessous du prix de revient, ni louées à des prix inférieurs à 4 p. 100 de ce prix; ce revenu étant considéré comme un revenu net de toutes charges et, notamment, de l'amortissement en trente années pour les maisons individuelles et en soixante années pour les maisons collectives ; 2° Que ces emplois de fonds soient préalablement approuvés par le ministre du Commerce après l'avis du Conseil supérieur et du directeur de l'Administration départementale et communale du ministère de l'Intérieur.

On remarque le souci constant du législateur d'éviter toute concurrence, que les habitations à bon marché pourraient faire aux propriétaires des autres maisons plus ou moins salubres. Cette précaution est d'ailleurs favorable aux sociétés coopératives: plus elles exigeront un fort loyer de leurs adhérents, plus vite ils auront libéré leurs maisons, car c'est à eux-mêmes qu'ils paient le loyer.

Les départements et les communes peuvent également, sous réserve d'approbation du ministère de l'Intérieur, faire apport aux sociétés d'habitations à bon marché de terrains, soit au prix réel établi par expertise, soit à un prix de cession qui ne serait pas inférieur à la moitié de sa valeur. Ils peuvent, en outre, garantir jusqu'à concurrence du 3 p. 100, le dividende des actions ou l'intérêt des obligations des sociétés visées par la loi, pendant une période de dix années au plus.

Quant à la Caisse des dépôts et consignations, elle avait commencé, quelques mois avant la promulgation de la loi du 12 avril, à consentir des prêts directs aux sociétés dans les conditions suivantes: 1° Que la moitié des sommes dues par les acquéreurs de maisons individuelles sera couverte par des contrats d'assurance temporaire souscrits auprès de la Caisse nationale d'assurances en cas de décès (condition qui ne s'appliquait pas aux sociétés construisant des maisons collectives); 2° Que tout dividence à servir aux action-

naires soit limité à 3,25 p. 100 au maximum. Si la société ne remplissait pas ces conditions le taux était fixé à 3,25 p. 100; mais, sur toute partie du prêt dont le remboursement en capital était garanti à la société par des contrats d'assurance temporaire, le taux d'intérêt était limité à 3 p. 100. En ce qui concerne la durée du prêt, elle dépendait des conditions particulières de fonctionnement de chaque société.

La Société de crédit des habitations à bon marché prêtait à 3 p. 100 à des sociétés dont les dividendes ne dépassaient pas le taux de 4 p. 100. Pourquoi la Caisse des dépôts exigeait-elle maintenant des dividendes inférieurs à 3,25 p. 100 alors qu'autrefois certains de ses représentants voyaient défavorablement les limitations obligatoires de dividende. Les coopératives ne se trouvaient nullement gênés par ces conditions — évidemment assez dures pour les sociétés anonymes — mais, à la suite de ces mesures restrictives, elles étaient en droit d'espérer un élargissement de leur capacité d'emprunt auprès de cette caisse. Or, au cours de l'année 1907, sur 162 sociétés coopératives, 35 seulement ont pu obtenir des ouvertures de crédit dont le montant total s'élevait à 2.574.400 francs (1).

L'article 7 relève le montant de la prime d'assurance temporaire au niveau du prix de revient de la maison.

L'article 8 sur le régime spécial des successions étend les dispositions anciennes; le conjoint survivant, co-propriétaire au moins pour la moitié: peut rester dans l'indivision jusqu'à son propre décès.

(1) Cent vingt-sept sociétés coopératives durent donc s'adresser ailleurs, restreindre leurs opérations ou cesser toutes constructions. Il est vrai que les sociétés anonymes ont également été dans l'obligation de faire appel aux capitaux des particuliers, mais elles trouvaient prêteur bien plus facilement que les coopératives. En 1907, la Caisse des Dépôts et Consignations n'avait accordé aux sociétés capitalistes que 1.081.000 francs. Malgré ce, simples particuliers ou capitalistes y trouvaient des avantages tellement importants qu'au courant de l'année 1907, le nombre des sociétés d'habitations à bon marché, nouvellement constituées, était de quarante anonymes et trente-six coopératives. Or, jamais, depuis une dizaine d'années, le nombre de coopératives nouvelles n'avait été inférieur à celui des sociétés anonymes.

Par l'article 9 on revient à la proposition Siegfried (1892) l'exemption de la contribution des portes et fenêtres et de la contribution foncière sont portées de cinq à douze ans. L'article 10 concernant le paiement échelonné du droit de mutation ne doit s'appliquer qu'aux sociétés anonymes. La jurisprudence ne soumettait les sociétés coopératives qu'au droit de partage de 0,15 p. 100. La loi de 1906 a confirmé cette manière de voir. Dans le même but de restriction des charges incombant aux sociétés d'habitations à bon marché, l'article 11 maintient l'exemption du timbre et de l'enregistrement; de plus, il supprime le droit de timbre des actions et obligations qui frappaient si lourdement les sociétés de construction.

L'article 12 voulant assurer aux entreprises d'habitations à bon marché des capitaux supérieurs, facilite la réalisation de bénéfices, exempte les sociétés de l'impôt sur le revenu attribué aux actions, parts d'intérêts et obligations. La loi précédente limitait cette exemption aux actions et aux parts d'intérêt remplissant cette double condition: forme nominative des titres et versement de, maximum, 2.000 francs pour chaque associé.

L'article 13 subordonne à l'avis des Comités de patronage l'approbation ministérielle des sociétés (1), sauf au cas d'adoption pure et simple des statuts-types du ministère du Travail.

(1) « Nous avons été saisis — disait M. Strauss dans son rapport du 25 mars 1905 — d'une demande des Chambres Syndicales de la ville de Paris et du département de la Seine (industrie et bâtiment) tendant à porter de 4 p. 100 à 5 p. 100 le dividende minimum des sociétés désireuses de faire approuver leurs statuts ». (*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1905, p. 260.)

Si satisfaction avait été donnée à cette demande, elle aurait pu produire deux effets tout à fait différents: nuire ou servir l'œuvre des habitations à bon marché, suivant que la mesure aurait été appliquée aux sociétés anonymes ou aux sociétés coopératives. La faculté de donner un dividende de 5 p. 100 au lieu de 4 p. 100 se traduit, d'une façon générale, par un afflux de capitaux. Dans les sociétés anonymes il arriverait que le locataire-acquéreur devrait: soit payer une annuité supérieure, soit accepter pour un même prix une maison ayant coûté moins cher. Et, si aucun de ces deux inconvénients ne se présentait, il en adviendrait un autre pour la Société, la suppression de toute réserve de prévoyance et, par conséquent,

Les articles 14 et 15 n'ont apporté aucune modification. Quant à l'article 16, il élargit les dispositions de l'article 10 de la loi du 20 juillet 1895. Ce dernier article autorisait les Caisses d'épargne à employer la totalité du revenu de leur fortune personnelle et le cinquième du capital de cette fortune en diverses valeurs locales et notamment en acquisition ou construction d'habitations à bon marché, en prêts hypothécaires et en obligations des sociétés de construction et de crédit. Sous la proposition du Comité permanent du Conseil supérieur des habitations à bon marché, la nouvelle loi a autorisé les Caisses d'épargne à souscrire des actions des sociétés de construction et à consentir des prêts hypothécaires au profit des particuliers désireux d'acquérir ou de construire une maison à bon marché.

C'est alors que la proposition de loi Strauss entre en discussion, l'opinion publique, toute entière était favorable à l'œuvre des habitations à bon marché et peu d'objections furent soulevées, ce qui ne veut point dire que la loi de 1906 était de beaucoup supérieure à celle de 1894. C'est pourquoi, peu avant le vote de cette loi, M. Al. Ribot fit cette déclaration qui laissait entrevoir les imperfections

la diminution de la garantie offerte au prêteur. Léquilibré ne pourrait se maintenir qu'en augmentant le prix de location des maisons, ce qui veut dire, nouvelles charges pour le locataire-acquéreur.

Mais, s'il était question d'une société coopérative, les choses se passeraient inversement. Ces sociétés manquent toujour de capitaux bien qu'elles offrent, par la responsabilité solidaire et illimitée de leurs membres, une des plus fortes garanties que l'on puisse concevoir en droit civil et commercial. L'afflux de capitaux leur permettrait de construire un grand nombre de maisons qui seraient et plus salubres et plus économiques; le dividende accru que toucherait le coopérateur lui servirait à libérer sa maison par anticipation.

C'est pourquoi, le jour où le législateur voudra augmenter le taux de rémunération du capital, ce sera surtout en faveur des Sociétés coopératives qu'il devra le faire. Il donnerait ainsi une vitalité nouvelle à ces groupements, excellents payeurs, et incomparables serviteurs de la cause des habitations à bon marché.

Nous avons tenu à indiquer les conséquences de l'élévation du taux du dividende parce que la question se pose à nouveau. M. G. Risler réclamait, l'année dernière que le dividende passe de 4 à 6 p. 100.

de la proposition Strauss. « Il faut que nous résolvions ce problème — disait-il — et pour ma part je ne le crois pas insoluble; on fait tant de choses admirables, tant de choses hardies! Il faut peut-être avoir plus de hardiesse en cette matière de logements ouvriers. Je reconnais que la loi de 1894 est une loi excellente et, d'avance, je m'incline devant celle dont la discussion se poursuit au Sénat; mais je me permets de dire que cette loi, avant d'être votée, est déjà un peu démodée » (1).

Cette appréciation était pleinement justifiée par le maintien des dispositions concernant le crédit à ouvrir aux sociétés d'habitations à bon marché par les caisses publiques; le concours financier de la Caisse des dépôts demeurait, en effet, aussi insuffisant à la veille qu'au lendemain de la promulgation de la loi du 12 avril 1906.

(1) Discours prononcé au Musée Social devant l'Assemblée générale de la Société française des habitations à bon marché, du 25 février 1906. *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1906, page 17.

CHAPITRE IV

DE LA LOI DU 10 AVRIL 1908 A LA LOI DU 23 DÉCEMBRE 1912

La sollicitude de la loi du 12 avril 1906 est allée surtout aux constructeurs isolés. Les sociétés de construction étaient en droit d'attendre de la législation ultérieure une satisfaction aussi légitime qu'essentielle : l'assurance de crédits suffisants.

Au cours de ce chapitre, nous verrons que le législateur n'a largement accueilli cet ordre de revendications qu'au profit de groupements autres que ceux au nom desquels elles avaient été formulées.

En 1893, l'impopularité dans les milieux parlementaires de l'idée de création d'un organisme spécial pour assurer le succès de ces groupements, avait fait utiliser les services des caisses publiques existantes. Or, quinze ans après on créait, non pas une caisse, mais plusieurs dizaines de caisses, et non pas faute d'organismes spéciaux pour effectuer les opérations envisagées, mais parce que ces opérations avaient été de peu d'importance.

Cependant qui pourrait critiquer l'activité de ces vaillantes sociétés coopératives et anonymes de construction et de crédit quand on songe que les lois précédentes les laissaient s'épuiser dans une continuelle et infructueuse recherche de capitaux. L'institution qui, placée dans les mêmes conditions, aurait pu faire plus que ces sociétés d'habitations à bon marché n'est pas encore née. Pourquoi alors

compliquer les rouages existants et disséminer les forces disponibles quand l'œuvre pour laquelle on voulait travailler demandait d'urgence — tout comme aujourd'hui — un effort coordonné, un emploi judicieux de toutes les bonnes volontés!

La Fédération nationale des sociétés coopératives d'habitations à bon marché, invitant les sociétés adhérentes au IIe Congrès, disait dans sa circulaire du 30 mai 1909: « Il s'agit en l'espèce d'obtenir des réformes sérieuses et pratiques sans lesquelles la loi de 1906 ne saurait être considérée par les sociétés réelles d'habitations à bon marché, comme une œuvre d'émancipation ouvrière ».

Nous avons vu, à la fin du chapitre précédent (1), que M. Al. Ribot, qualifiait la loi du 12 avril 1906 de « démodée »; il lui refusait la qualité de rendre propriétaire d'un lopin de terre ou d'une maisonnette salubre, les travailleurs vivant d'un salaire moyen. Or, jusqu'à présent, les auteurs des lois sur les habitations à bon marché ont voulu aider, avant tout, les travailleurs les plus nécessiteux ceux qui ont les plus lourdes charges de famille.

« Il faut bien le reconnaître, disait M. Ribot, dans son exposé de motifs (2), c'est seulement à une élite d'employés et d'ouvriers que les sociétés de construction et de crédit peuvent, dans l'état présent, venir en aide.

» Doit-on se résigner à laisser dans leur misère tous ces ouvriers honnêtes, laborieux, ayant l'amour de la terre, prêts à faire des plus grands sacrifices pour en conquérir une parcelle et y élever une maison?

» Si nous pouvons trouver le moyen de rendre propriétaires, tout au moins de leur foyer et d'un jardin, tous les travailleurs qui n'ont, en se mariant, d'autre fortune que leurs bras et leur bonne volonté, nous aurons beaucoup fait pour assurer la paix sociale et

(1) Voir page 104.

(2) Proposition de loi présentée par MM. Ribot et Siegfried relative à la petite propriété et aux habitations à bon marché. (*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1906, page 429.)

pour ralentir, dans la mesure du possible, le mouvement qui entraîne les ouvriers à déserter les campagnes. Nous aurons, en tout cas, rempli le devoir qui incombe au législateur dans une société fondée sur l'idée de fraternité ».

La loi du 10 avril 1908 se compose de deux parties. La première — comprenant un article sur douze — étend à la campagne le bénéfice des lois précédentes sur les habitations à bon marché. La loi de 1906 prévoyait un jardin de 5 ares autour de la maison. C'était suffisant pour occuper les loisirs de l'ouvrier ou de l'employé au sortir de l'atelier ou du bureau, mais insignifiant pour l'ouvrier agricole. M. Alex. Ribot obtenait que les avantages des lois de 1894 et 1906, précédemment réservées aux travailleurs des villes, fussent étendus aux acquéreurs d'un terrain entourant la maison ou d'un champ d'une valeur inférieure à 1.200 francs et dont l'étendue ne dépasserait pas un hectare. C'est là la seule satisfaction donnée au promoteur de la loi de 1908. En ce qui concerne les dispositions des autres articles, elles diminuaient considérablement son intérêt pratique.

La seconde partie a eu pour objet la création des sociétés de Crédit immobilier. Un premier fonds de 100 milions fut constitué sur le portefeuille de 1 milliard 350 milions de la Caisse des retraites pour la vieillesse. Les sociétés de crédit immobilier reçoivent des prêts à 2 p. 100 et le trésor supporte la différence d'intérêt entre ce taux et celui des placements faites par la Caisse nationale des retraites.

D'après l'article 3 les bénéficiaires doivent remplir les conditions suivantes : 1° posséder le cinquième du prix du terrain ou de la maison ; 2° passer avec la Caisse nationale d'assurances en cas de décès un contrat à prime unique ; 3° être muni d'un certificat administratif constatant que les conditions imposées ont été remplies, ainsi que d'un certificat de salubrité. Aux termes de cet article les prêts hypothécaires et l'assurance temporaire deviennent obligatoires pour les constructeurs, clients de ces sociétés. Le dernier alinéa de l'article 2 prévoit des prêts aux sociétés coopératives d'habitations à bon marché dans les mêmes conditions que ceux consentis aux emprunteurs hypothécaires.

M. Tarrin, le distingué président de la Société coopérative «l'Habi-Moderne» de Paris, a mis en évidence les inconvénients des frais considérables qu'entrainent les prêts hypothécaires. C'est ainsi qu'un prêt de 20.000 francs, garanti par hypothéque de premier rang, prise sur les terrains de quatre maisons en construction, a occasioné 652 francs 25 c. de frais, à part les frais ultérieurs de mainlevée des quatre hypothéques. La même société a ensuite emprunté 312.500 francs à la Caisse des dépôts et consignations, en cinq opérations, « contre remise d'obligations gociables jouissant d'un droit de priorité hypothécaire pouvant être exceptionnellement exercé par la Caisse des dépôts et consignations aux frais de la société dans le cas de non exécution par celle-ci des engagements contractés. L'emprunt de ces 312.000 francs a entraîné une dépense totale inférieure à 400 fr. (1). La préocupation capitale du législateur étant surtout les avantages à accorder aux constructeurs individuellement, cet argument relatif aux sociétés n'a pas été pris en considération. M. Paul Strauss, le rapporteur disait qu'il était «regretable que ces frais soient si élevés», mais qu'on pourrait envisager la possibilité de restreindre les frais d'enregistrement et les honoraires des notaires et des conservateurs d'hypothéques. (2)

D'après l'article 4 de la loi de 1908, les sociétés de crédit immobilier doivent revêtir la forme anonyme et avoir un capital social d'au moins 200.000 francs (100.000 francs depuis la loi du 26 février 1912) en actions qui ne peuvent être libérées de plus de moitié sans autorisations spéciales données par décret (3). Elles peuvent ne jamais

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1908, p. 52.

(2) *Ibid.*, page 54. Depuis, ces mesures n'ont pas été prises. Cependant, ce n'est pas à cause de ces frais que les coopératives n'ont pu recevoir des prêts par l'intermédiaire des sociétés de crédit immobilier. Une entente avait été établie entre les sociétés de crédit immobilier, par leur Union, pour ne point traiter avec les Sociétés coopératives. (Voir compte rendu de la VIII[e] Conférence des Sociétés d'habitations à bon marché, 1913, page 65.)

(3) La disposition relative à la non libération des actions ne se retrouve plus dans la loi du 12 février 1912.

réclamer de leurs actionnaires que le versement du quart ou de 25 p. 100 de la valeur nominale des actions.

Quant à la rénumération du capital, le troisième alinéa de l'article 4 dit que le dividende annuel à servir aux actionnaires ne devra pas depasser 4 p. 100 du capital non remboursé.

En général, lorsque les crédits accordés par l'Etat — crédits s'élevant à 11 ou 22 fois le capital versé, suivant que la société jouit ou non de la garantie du département ou de la commune — ont été épuisés, la société recourt à la souscription de nouvelles actions libérées également du quart ou à la souscription d'obligations.

Ce sont les dispositions essentielles de la loi Ribot qui nous intéressent dans ce chapitre. On ne saurait pourtant attribuer à l'initiative de M. Ribot le texte concernant les sociétés de crédit immobilier. Bien qu'il ait voté l'ensemble de la loi, qu'il ait consenti à l'organisation de cette nouvelle institution, il ne s'y ralliait plus tard quant à la pratique de ses opérations.

La société de crédit immobilier pourrait prêter à 2,50 p. 100, elle-même recevant de l'Etat des avances au taux réduits de 2 p. 100. Or, elle use d'une façon presque exclusive du taux maximum de 3,50 p. 100 fixé par le législateur.

M. Ribot fondateur de la «Société de crédit immobilier du Pas de Calais, expliquait dans sa conférence (1) faite à Dieppe le 12 avril 1909 que l'on peut prêter à 2,50 p. 100 tout en servant aux actionnaires des dividendes de 3 à 4 p. 100. Il ne pouvait donc concevoir que les sociétés de crédit immobilier pussent prélever sur les travailleurs plus de 0,50 p. 100 ; il citait une société belge qui ne prenait que 0,25 p. 100 en sus du taux consenti par la Caisse générale d'Epargne et distribuait des dividendes de 3 à 4 p. 100. L'habitation à bon marché ne pouvait être autre chose pour lui, qu'une œuvre de philanthropes encouragée par les pouvoirs publics. Introduire un peu plus de bonheur dans le foyer du travailleur était son seul but.

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1909, pages 229 et suivantes. Voir aussi même *Bulletin*, pages 24 et suivantes, discours à l'Assemblée générale de la Société française des habitations à bon marché.

« Si nous avons le moyen, disait-il, d'appeler à la petite propriété toutes ces couches nouvelles, tous ces bataillons d'hommes, qui, quoiqu'ils n'aient rien, n'en sont pas moins de véritables français, sont attachés par les vertus traditionnelles de la race à notre pays, font leur devoir quand on leur demande de marcher avec l'armée et de sacrifier au besoin leur vie, si nous pouvons leur donner ce minimum de dignité et de liberté en les mettant en possession d'un foyer, nous auront accompli un devoir social de la plus haute portée » (1).

Il avait déjà indiqué le moyen de résoudre ce délicat problème avec le minimum de sacrifice pour les pouvoirs publics, en utilisant la souplesse et en encourageant les vertus de la coopération. Lui-même, fondateur d'une société coopérative de construction et de crédit, d'Arras, dont il parlait souvent et avec une légitime fierté, disait dans l'exposé des motifs de sa proposition de loi (2) au sujet des travailleurs mariés ou veufs avec enfants dont le salaire était trop bas pour leur permettre de profiter des avantages de la loi de 1906: «Il ne nous parait pas excessif que l'Etat, en ce qui les concerne, prenne à sa charge, de compte à demi avec le département et la commune, une partie ou même la totalité de l'intérêt de 2 p. 100, en ne laissant aux ouvriers que l'obligation de payer les annuités d'amortissement la prime de l'assurance temporaire sur la vie et une contribution aux frais de la *Société coopérative qui servira d'intermédiaire responsable entre eux et l'Etat* ainsi qu'à la constitution d'un fonds de réserve».

Comment se fait-il que Ribot, qui avait toute confiance dans les sociétés coopératives, qui n'avait jamais préconisé les services de la société anonyme pour la réalisation de son projet, ait dû passer pour l'auteur de la loi instituant les sociétés de crédit immobilier, sociétés dont la forme est exclusivement anonyme. Sollicité de partout pour faire des conférences afin de susciter la création des so-

(1) *Op. cit.*, page 288.
(2) *Bulletin ed la Société française des habitations à bon marché*, 1906, p. 432.

ciétés prévues par le législateur il disait trés franchement ce qu'il pensait de cette loi.

« Nous avons fait aboutir ce projet à Dieppe, non pas tout à fait tel que nous l'avions conçu, mais vous savez qu'en politique la ligne droite n'est pas le chemn le plus court. Il faut, lorsque l'on veut réussir tourner les obstacles plutôt que de vouloir les briser. C'est ainsi que la loi a été votée... Si elle a des défauts vous voudrez bien penser que je n'en suis pas tout seul responsable » (1).

Et il indique les inconvénients du vote d'une loi précédée du vote d'urgence supprimant tout débat. «Elle a été votée à l'unanimité, ce qui est une mauvaise condition pour une loi, j'aurais mieux aimé qu'elle fut débattue, car alors on l'aurait connue... Vous disiez très bien que rien n'est plus facile que de voter une loi, nous en faisons beaucoup, elles ne sont pas toutes bonnes... (rires).. mais le difficile est de les appliquer » (2).

Nous pouvons donc conclure qu'Alex, Ribot, défenseur passioné des intérêts de la classe laborieuse, devant une volonté contraire rencontrée dans le parlement, a dû renoncer à son projet, convaincu qu'en somme l'expérience de la loi du 10 avril 1908 ne ferait que confirmer la nécessité d'encourager les sociétés coopératives d'habitations à bon marché, (de constructon et de crédit).

Nous avons déjà signalé (3) que depuis la guerre les sociétés de crédit immobilier ne peuvent plus recruter leurs clients parmi les employés ou les ouvriers. A Dieppe, une Caisse auxiliaire a dû être instituée pour facilter les opérations à la société de crédit immobilier de cette ville. Ailleurs elles prêtent à des personnes de la classe moyenne et un grand nombre d'entre elles ont cessé leurs opérations.

Sous le régime de la loi du 12 avril 1906 les sociétés d'habitations à bon marché obtenaient de la Caisse des dépôts et consignations des prêts dont le montant restait toujours inférieur aux besoins. En

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1909, p. 286.
(2) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1911, p. 41.
(3) Voir *supra*, page 31.

1908, 37 prêts s'élevant à 1.906.300 francs avaient été consentis à des sociétés coopératives et 9 prêts, dont le montant était de 687.600 fancs, aux sociétés anonymes. Le nombre des coopératives était de 149 et celui des sociétés aonnymes de 88. En 1911 ces chiffres étaient respectivement de 212 coopératives et 127 anonymes et elles obtenaient :

9 prêts aux sociétés anonymes pour 832.000 francs.
67 prêts aux sociétés coopératives pour 3.098.500 francs.

Il existait à la même époque 15 sociétés de crédit immobilier, auxquelles la Caisse nationale des retraites avançait la somme totale de 2.117.000 francs, soit, par rapport au nombre des sociétés, dix fois plus de crédit à une société de crédit immobilier qu'à une une société coopérative d'habitations à bon marché. (1)

Ces sociétés de crédit, jouissant d'une situation privilégiée par rapport à l'ensemble des groupements de construction et de crédit, auraient dû être destinées à la classe moyenne qui, elle aussi, compte par milliers le nombre des taudis où des familles vivant en garnis ou dans des logements surpeuplés. Le législateur aurait ainsi appliqué une heureuse et judicieuse division du travail, qui aurait facilité, dans une très grande mesure, l'éclosion et le développement des autres institutions.

Nous nous faisons un devoir de terminer ce chapitre consacré à la recherche des causes profondes de l'insuffisance des résultats obtenus par le législateur, en reproduisant quelques paroles d'Eugène Rostand, membre de l'Institut, fondateur d'une des premières sociétés coopératives d'habitations à bon marché (2).

« Si, en effet, écrivait-il, la loi du 10 avril 1908 paraît excellente —surtout quand on aura élargi la superficie du champ à acquérir

(1) Dix ans plus tard, la Caisse de retraites accordait 30.065.000 francs de crédits pour la seule année de 1921, alors que les coopératives n'obtenaient de la Caisse des dépôts et consignations que la somme modique de 871.000 francs.

(2) La « Pierre du Foyer » de Marseille.

pour la diffusion de la petite propriété agricole, base de la saine vie paysanne, ce qui fut le véritable objectif de l'éminent inspirateur de la loi, M. Ribot, — le défaut d'harmonie de la partie qui concerne les habitations avec les lois antérieures demande qu'on y pourvoie. Sans parler de l'impression répandue dans le public et vulgarisée par la presse que l'Etat va prêter directement à 2 p. 100, les sociétés existentes sont menacées d'un côté par les sociétés dites de crédit immobilier (terme impropre car il s'agit d'un crédit immobilier spécial, et les sociétés existentes le font aussi), qui recevront d'un établissement d'Etat des capitaux à 2 p. 100, de l'autre côté par les Caisses d'Epargnes autorisées à prêter à 2 p. 100 (1).

« Prises entre ces deux concurrences privilégiées, comment feront les sociétés existentes qu'il a fallu tant d'efforts, tant d'abnégations patentes pour promouvoir et développer et qui ne peuvent prêter qu'à 4 p. 100? Va-t-on arrêter l'expension, peut-être en paralyser l'existence?

« En attendant une coordination nécessaire il est absolument désirable que les sociétés de la loi de 1908, s'il s'en fonde, et les caisses d'épargne partout où fonctionne une société de crédit d'habitation à bon marché, limittent leur intervention aux prêts pour les champs et aux prêts aux sociétés » (2).

Rien n'a été fait pour donner satisfaction à ce grand interpréte et défenseur des sociétés coopératives d'habitations à bon marché. Aujourd'hui, devant le danger réel et présent, et non plus probable et futur, envisagé par Eugène Rostand, le problème se pose d'une façon plus inquiétante et demande une solution plus urgente qu'il y a douze ans.

(1) L'expérience a prouvé que les Caisses d'Epargne, loin d'être mises sur un pied d'égalité avec les Sociétés de crédit immobilier, n'ont pu faire qu'un usage très modéré des dispositions de la loi de 1908. Voir *supra*, page 47, note.

(2) Article publié par le *Journal des Débats* du 9 mars 1909.

CHAPITRE V

DE LA LOI DU 23 DÉCEMBRE 1912 A LA LOI DU 24 OCTOBRE 1919

Les Coopératives d'habitations à bon marché découragées un instant à la suite de la loi de 1908, retrouvaient l'espoir que le législateur leur accorderait un jour les mêmes faveurs qu'aux Sociétés de crédit immobilier.

« Mais nous allons plus loin — déclarait M. Ribot, le 16 mars 1912 devant l'Assemblée générale de la Société française des habitations à bon marché. En ce moment-ci nous préparons un petit bout de loi qui fera plaisir à mon ami Bonnevay et qui mettra les sociétés coopératives à même d'emprunter désormais à 2 p. 100. Le Ministre du Travail a bien voulu m'en donner l'assurance. Nous voudrions essayer aussi de rendre la propriété collective des grandes maisons de Paris accessible aux sociétés coopératives d'ouvriers qui voudraient se former » (1).

Nous avons vu que le premier essai d'lAex. Ribot (2) pour permettre l'utilisation des coopéraitves de construction, en faveur des ouvriers agricoles et d'usines, avec le concours des Pouvoirs publics, avait complètement échoué. Quant aux promesses qu'il faisait

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1912 p. 48.
(2) Voir *supra*, page 110.

» La coopérative d'habitations à bon marché est plus qu'une or-
en 1912 — au nom du Ministre du Travail — elles devaient avoir le même sort.

Les auteurs de la loi du 23 décembre 1912 se sont surtout occupés de la constitution d'un nouvel organisme, l'Office public d'habitations à bon marché. C'est pourquoi les sociétés de construction furent de nouveau négligées. Le faible concours apporté aux sociétés d'habitations à bon marché par les caisses publiques, désignées par les lois de 1894 et 1906, a donné lieu à des opérations de peu d'importance. Ces résultats ont suffisamment justifié auprès du Parlement la nécessité de la création des offices publics.

M. Bonnevay, un des auteurs les plus qualifiés de ces offices publics, n'entendait encourager le développement de la nouvelle institution que pour des opérations échappant aux sociétés d'habitations à bon marché. Le passage que nous reproduisons du volumineux rapport de M. Bonnevay, montre, en quelle estime il tenait les coopératives de construction et la confiance qu'il avait dans les opérations de ces groupements d'employés et d'ouvriers. Après avoir montré l'accroissement progressif du nombre des sociétés coopératives, il disait que les sociétés anonymes construisaient des maisons individuelles ou collectives destinées généralement à la location simple.

« Les sociétés anonymes — ajoutait-il — sont nécessairement fondées et dirigées par des hommes appartenant aux classes riches, qui seuls peuvent souscrire le capital actions nécessaire.

» Tout au contraire, la forme coopérative est essentiellement celle qu'adopteront les employés, les ouvriers, les petits fonctionnaires qui, n'ayant pas de capitaux importants, mais seulement des possibilités d'épargne, voudront faire construire eux-mêmes leurs logements ou leurs maisons.

» Ils se réunissaient 10, 20, 50, 100, acquérant un grand terrain, le bâtissant, établissant leurs constructions en séries, organisant plus facilement, parce que leurs maisons étaient groupées, des services généraux d'éclairage, d'eaux, d'hygiène, administrant et gérant eux-mêmes leurs affaires.

ganisation pour l'amélioration des conditions de logement ou pour l'acquisition de la propriété, elle est une œuvre d'éducation économique et administrative pour ses membres. C'est une élite populaire qui s'y forme. Aussi devons-nous avoir à cœur d'assurer l'existence de ces sociétés et leur développement.

» Or, il ne faut pas se dissimuler qu'elles sont actuellement en danger. Une concurrence privilégiée leur est née; celle des sociétés de crédit immobilier fondées en vertu de la loi du 10 avril 1908.

» Les sociétés de crédit immobilier prêtent les quatre cinquièmes des capitaux nécessaires à l'acquisition ou à la construction d'une maison et à l'acquisition d'un jardin ou d'un champ. Par elles, on devient immédiatement propriétaire sans avoir à subir les longues attentes que les coopératives sont souvent obligées d'imposer à leurs membres. Aussi beaucoup qui allaient devenir coopérateurs ou même l'étaient déjà, quittent-ils la coopérative pour aller à la société de crédit.

» La société de crédit n'a pas, pour ses clients au moins, toute la vertu éducative de la coopérative... Elle (la coopérative) est bienfaisante et moralisatrice; elle unit les classes dans un effort commun mais, qui a comme un caractère de patronage des uns pour les autres.

» Il faut que ceux qui se sentent la force de faire leurs affaires eux-mêmes puissent le faire dans les conditions et avantages identiques. Aussi aurons-nous à proposer en faveur des coopératives des dispositions leur permettant d'obtenir de l'argent à 2 p. 100, taux des prêts consentis par l'État aux sociétés de crédit » (1).

La situation des coopératives d'habitation à bon marché était déjà menacée par la création des sociétés de crédit immobilier, avant que la loi du 23 décembre 1912 fut votée et à un moment où le nombre total des sociétés de crédit n'atteignait que le dixième de celui des coopératives. Ces dernières attendaient avec impatience l'élaboration

(1) Rapport Bonnevay, page 35 (un volume de 511 pages), déposé à la Chambre des Députés, en 1912, sous le n° 1847.

définitive des dispositions de la nouvelle loi. Cette loi, votée le 23 décembre 1912, modifiant et complétant la loi du 12 avril 1906 sur les habitations à bon marché, comprend 35 articles divisés en quatre titres. Les articles 28 et 29 sont réservés aux sociétés coopératives. Or, ces articles donnent-ils satisfaction aux revendications formulées par les coopérateurs? Renferment-ils une réponse favorable aux vœux émis par MM. Ribot, Bonnevay, Godart, Herriot, etc.? C'est ce que nous allons voir.

Les articles 28 et 29 traitent des avances aux coopératives d'habitations à bon marché.

L'examen de ces deux articles nous oblige à rappeler que les coopérateurs sollicitaient bien moins des prêts à un taux très réduit, que des crédits moins difficilement accordés et consentis pour une plus longue durée.

En 1909, le IIe Congrès de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'habitations à bon marché émettait le vœu suivant:

« Que le dernier paragraphe de l'article 6 de la loi du 12 avril 1906 soit modifié comme suit:

« La Caisse dépôts et consignations est invités à employer jusqu'à concurrence du cinquième, le fonds de réserve et de garantie des caisses d'épargne en obligations négociables des sociétés de construction et de crédit visées au présent article.

» L'intérêt à percevoir par la Caisse des dépôts et consignations est ainsi déterminé:

» 2,50 p. 100 pour les fonds devant être employés à l'acquisition ou à la construction de maisons individuelles dont le paiement sera garanti par des assurances contractées à la Caisse nationale d'assurances en cas de décès.

» 2,75 p. 100 pour les fonds devant être employés à l'acquisition ou à la construction de maisons collectives ou individuelles destinées à la location simple.

» *Un crédit sera ouvert chaque année par la loi de finances pour permettre le prélèvement semestriel, par la Caisse des dépôts et consignations, de la différence entre le taux moyen des intérêts payés*

par les sociétés emprunteuses et le taux réel des placements que la Caisse aura fait pour les Caisses d'épargne pendant les années précédentes.

» Les sommes restant dues par une société ne pourront dépasser le chiffre obtenu en ajoutant au quadruple de la partie versée du capital social le montant du capital restant à verser par les actionnaires locataires ».

Il est donc facile de se rendre compte des revendications très modérées des sociétés coopératives formulées, aussitôt après la loi du 10 avril 1908, dont les dispositions ne commencèrent à les inquiéter sérieusement, qu'à partir de la loi du 26 février 1912 par laquelle, les sociétés de crédit immobilier, constituées dorénavant avec un capital social de 100.000 francs seulement (dont 25.000 de versés), pouvaient obtenir une ouverture de crédit s'élevant à 287.000 fr. ou à 575.000 francs suivant qu'elles étaient ou non garanties par le département ou la commune.

La constitution des sociétés de crédit immobilier étant ainsi considérablement facilitée, elles devenaient de redoutables rivales pour les coopératives d'habitations à bon marché.

La loi du 23 décembre 1912 a été votée plus rapidement qu'on ne croyait. Au cours de l'année 1912, la Société française des habitations à bon marché invitait M. Paul Renard, secrétaire général de la Société coopérative « la Maisonnette » de Nantes, à traiter à la VII[e] Conférence nationale des Sociétés d'habitations à bon marché le sujet suivant: « De la nécessité pour les coopératives d'habitations à bon marché de pouvoir obtenir des prêts directs à 2 p. 100 en égalité de traitement avec les sociétés de crédit immobilier ». Malheureusement la VII Conférence annuelle ne se tenait que le 27 avril 1913.

Nous allons commencer par présenter le texte des articles 28 et 29 tel qu'il fut adopté successivement par la Commission d'assurances et de prévoyance sociales de la Chambre des Députés (1) et par

(1) Présenté par M. Bonnevay.

le Parlement ensuite nous reproduirons et commenterons le texte de l'amendement Godart-Herriot.

TEXTE DE LA COMMISSION D'ASSURANCE ET DE PRÉVOYANCE SOCIALES	TEXTE DÉFINITIF DE LA LOI
Art. 28. — La Caisse nationale de retraites pour la vieillesse est autorisée à faire directement, pour le compte de l'Etat, au taux et dans les conditions de la loi du 10 avril 1908, des prêts aux sociétés coopératives d'habitations à bon marché qui justifient d'un capital versé d'au moins vingt-cinq mille francs (25.000).	*Art.* 28. — Des prêts peuvent être consentis directement par l'Etat, au taux et dans les conditions prévues par la loi du 10 avril 1908, aux sociétés coopératives d'habitations à bon marché qui justifient du versement d'un capital d'au moins 25.000 francs *et de la garantie pour le paiement des annuités du prêt, soit d'une caution solvable s'obligeant solidairement, soit de la commune ou du département,* qui ne pourront obliger l'Etat à discuter tout d'abord le débiteur principal.
Les sommes restant dues par une société coopérative d'habitations à bon marché ne pourront dépasser :	Le ssommes restant dues par une société coopérative d'habitations à bon marché, ne pourront dépasser :
1° Le montant des rentes ou valeurs garanties par l'Etat appartenant à la société et déposées à la Caisse des dépôts et consignations ;	1° Le montant des rentes ou valeurs garanties par l'Etat appartenant à la société et déposées à la Caisse des dépôts et consignations ;
des polices d'assurances sur la	2° La réserve mathématique des polices d'assurances sur la
2° La réserve mathématique vie pour lesquelles la société a fait l'avance des primes ;	
3° Les six dixièmes ou, si la commune ou le département garantit le paiement des annuités	

correspondant à l'avance d'un dixième, les sept dixièmes des prix d'achat ou de revient des immeubles affectés hypothécairement par la société à la garantie du prêt et dont la valeur se trouve représentée par un cinquième au moins par la libération d'actions souscrites par des actionnaires remplissant les conditions préyues par l'article 3 de la loi du 10 avril 1908.

En ce qui concerne les prêts que la sociéét aurait consentis à des actionnaires visés par l'alinéa précédent, les proportions de six ou sept dixièmes respectivement prévues audit alinéa s'appliquent aux créances hypothécaires de la société dans les termes du paragraphe 3 et du dernier alinéa de l'article 5 de la loi du 10 avril 1908.

Art. 29. — Les sociétés de crédit immobilier régies par la loi du 10 avril 1908 peuvent consentir des prêts aux sociétés coopératives d'habitations à bon marché jusqu'à concurrence des quatre cinquièmes de la valeur des immeubles destinés à des

vie pour lesquelles la société a fait l'avance des primes;

3° Les sept dixièmes du prix d'achat ou de revient des immeubles dont la valeur se trouve représentée par un cinquième au moins par la libération d'actions souscrites par des actionnaires remplissant les conditions prévues par l'article 3 de la loi du 10 avril 1908. Lesdits immeubles doivent faire l'objet d'affectations hypothécaires au profit de la commune ou du département qui a donné sa garantie.

En ce qui concerne les prêts que les sociétés auraient consentis aux actionnaires visés par l'alinéa précédent, la proportion des sept dixième s'applique aux créances hypothécaires de la société, dans les termes du paragraphe 3 et du dernier alinéa de l'article 5 de la loi du 10 avril 1908.

Art. 29. — Les sociétés de crédit immobilier régies par la loi du 10 avril 1908 peuvent consentir des prêts aux sociétés coopératives d'habitations à bon marché jusqu'à concurrence des quatre cinquièmes de la valeur des immeubles destinés à des

coopérateurs remplissant les conditions prévues par l'article 3 de la loi précitée.

Elles peuvent également prêter aux sociétés coopératives d'habitations à bon marché dont tous les actionnaires, au moment de leur première souscription, ont plus de trois enfants et qui ont pour objet d'acquérir ou construire des maisons collectives en vue de location, jusqu'à concurrence des deux tiers au moins de la valeur des logements, aux actionnaires eux-mêmes ou à leurs familles.

coopérateurs remplissant les conditions prévues par l'article 3 de la loi précitée.

Elles peuvent également prêter aux sociétés coopératives d'habitations à bon marché dont tous les actionnaires, au moment de leur première souscription, ont plus de trois enfants et qui ont pour objet d'acquérir ou construire des maisons collectives en vue de location jusqu'à concurrence des deux tiers au moins de la valeur des logements, aux actionnaires eux-mêmes ou à leurs familles.

Elles peuvent enfin consentir des prêts hypothécaires aux sociétés coopératives d'habitations à bon marché, pour leurs opérations de location avec promesse d'attribution, lorsque la valeur des immeubles se trouve représentée par la libération d'actions souscrites par des actionnaires remplissant les conditions prévues par l'article 3 de la loi du 10 avril 1908.

Le taux des prêts effectués par les sociétés de crédit immobilier aux sociétés coopératives d'habitations à bon marché, tant en vertu de la présente loi qu'en vertu de la loi du 10 avril 1908 ne pourra excéder 2,50 p. 100.

Les dispositions de l'article 28 présentées par la Commission furent rendues inefficaces par l'obligation imposée aux sociétés coopératives — obligation inexistante pour les sociétés de crédit immobilier — de fournir un caution pouvant s'engager solidairement au remboursement des prêts contractés. Cette exigence rendait le crédit extrêmement difficile; nous estimons qu'elle ne s'imposait pas. L'Etat se montrait ainsi plus exigeant que la Caisse des dépôts et consignations elle-même à l'égard des coopératives de construction. On a vu, d'autre part, combien différente était la situation faite aux sociétés de crédit immobilier.

En 1913, M. P. Renard ayant demandé aux coopératives si elles pensaient pouvoir trouver la caution prévue par l'article 28, il reçut 114 réponses toutes négatives. Quant à l'article 29 il ne présentait pas des avantages supérieurs au précédent. D'autre part, la Caisse des dépôts et consignations accordait, depuis quelques années (de 1912 à 1915) des prêts dont l'importance était, de plus en plus, inversement proportionnelle à l'accroissement du nombre des sociétés coopératives d'habitations à bon marché.

Le législateur leur avait donné l'artilce 29. Seulement les sociétés de crédit immobilier (auxquelles elles devaient s'adresser) se trouvaient dans cette alternative; *ou bien* prêter aux coopéraitves au taux de 2,50 p. 100 et risquer: 1° de voir diminuer leurs réserves de prévoyance de même que les dividendes à servir aux actionnaires, et 2° de voir épuiser trop rapidement les crédits de 100 millions et ne plus obtenir de nouvelles ouvertures de crédit; *ou bien* ne point prêter à ce taux de faveur, toute faculté leur étant laissée par le législateur.

S'il avait été possible aux coopérateurs de se grouper eux-mêmes en société de crédit immobilier, leurs sociétés de construction ne se seraient plus adressées à la Caisse des dépôts et consignations que pour les prêts à 2 p. 100 (1). Mais, rien n'a été fait pour faciliter

(1) Jusqu'en 1922, la Caisse des dépôts et consignations n'avait consenti aux sociétés coopératives que quatorze prêts au taux de 2 p. 100 dont le montant global

le développement de semblables groupements. Les articles 28 et 29 de la loi du 23 décembre 1912 — qui devaient faire naître des espoirs trop souvent suivis de désillusions, — n'ont donné aux coopératives que des ressources bien insuffisantes, bien inférieures à celles que méritaient l'énergie et le dévouement de leurs dirigeants. C'est ce qu'avait prévu M. Bonnevay lorsque, dès le vote du Sénat, il déclarait: « Nous ne nous faisons pas d'illusion et nous ne pensons pas que ces dispositions soient applicables » (1).

L'importante loi de 1912 n'ayant donné aucune satisfaction appréciable aux sociétés coopératives, ces dernières n'ont cessé de réclamer la modification des articles 28 et 29 dans l'esprit de l'amendement Godart. Le texte de cet amendement était ainsi rédigé:

« La Caisse nationale des retraites pour la vieillesse est autorisée à faire directement, pour le compte de l'Etat, au taux de 2 p. 100, des prêts aux sociétés coopératives d'habitations à bon marché approuvées par le Ministère du Travail, qui justifieront d'un capital versé d'au moins 25.000 francs.

» Ces prêts pourront atteindre les quatre cinquièmes de la somme nécessaire à l'acquisition des terrains et à l'exécution du programme de travaux, dont les projets et devis seront présentés à la commission d'attribution instituée auprès du Ministère du Travail par l'article 8 de la loi du 10 avril 1908.

» Les sociétés emprunteuses devront justifier de la possession ou de l'emploi préalable d'une somme égale au quart du prêt demandé; les sommes ainsi prêtées seront versées aux sociétés par fraction d'un dixième au moins et un quart au plus, après justification de l'emploi de la fraction du prêt déjà réalisée.

» Les sommes restant dues sur le prêt ne pourront, à aucun mo-

s'élève à 1.095.700 francs. Le concours financier de cette institution ne présentant pas le caractère quasi obligatoire du concours apporté aux sociéés de crédit immobilier par la Caisse nationale des retraites, les bilans des opérations des sociétés coopératives de construction ont toujours été des plus variés et leurs prévisions des plus incertaines.

(1) VII[e] Conférence des Sociétés d'habitations à bon marché, 1913, page 20.

ment, être supérieures à celles restant dues à la société emprunteuse par l'ensemble de ses locataires-acquéreurs sur les actions représentant la valeur des immeubles faisant l'objet du prêt.

» Pendant toute la durée du remboursement des prêts à 2 p. 100, la société emprunetuse ne pourra sans l'autorisation de la commission des prêts précitée, consentir valablement de cessions ou d'attributions des immeubles qui seront affectés par première hypothèque au remboursement des prêts au profit de la Caisse nationale des retraites. Elle ne pourra non plus, sans cette autorisation, emprunter sur hypothèque ou autrement pendant le même temps.

» Il sera fait annuellement, sur les bénéfices nets, un prélèvement d'un vingtième au moins en sus du vingtième prévu par l'article 36 de la loi du 24 juillet 1867 par la constitution d'une réserve de garantie et de prévoyance. Le prélèvement cessera d'être obligatoire lorsque le total des réserves aura atteint le cinquième du capital social ».

Les critiques n'ont pas fait défaut. La VII[e] Conférence des Sociétés d'habitations à bon marché les a toutes reprises et nous ne ferons qu'en rappeler quelques-unes.

D'abord au Ministère du Travail, on trouvait que le projet pêchait par trop de précision (1). Au Parlement on avait soutenu que les sociétaires pouvaient se retirer d'une société à capital variable et entraîner une diminution du capital. M. R. Philippe faisait observer que d'après l'article 12 des statuts-types des sociétés coopératives le capital ne peut être réduit au-dessous du dixième du capital social. C'est une garantie et d'autant plus sérieuse que les adhérents ayant pris possession de leur immeuble ne peuvent se retirer sans faire réaliser un bénéfice (indemnités et plus-value acquise) à ceux qui continuent la société. De plus, la Caisse des dépôts et consignations imposerait aux sociétés emprunteuses l'obligation de placer leurs réserves de prévoyance en valeurs facilement négociables, dé-

(1) *Op. cit.*, page 25.

posées dans sa propre caisse. Une troisième garantie serait ocnstituée par le prélèvement du vingtième en sus du vingtième légal.

« Mais qu'elle n'a pas été notre déception, s'écriait l'éminent abbé Thouvenin — quand nous avons vu et lu les articles 28 et 29 de la loi du 23 décembre 1912. Pourquoi cet échec? M. Bonnevay, à la tribune de la Chambre, le 11 juillet 1912, a dit que l'échec de la proposition qu'il avait faite d'accord avec la direction de la Prévoyance sociale au Ministère du Travail, était dû aux observations du Ministre des Finances. J'ai voulu me rendre compte des raisons des services financiers, raisons qui n'ont pas été exposées par M. Bonnevay; j'ai cherché dans les avis financiers des Commissions du Sénat et de la Chambre; il m'a semblé que ces avis financiers n'étaient pas concordants avec notre manière d'agir dans les coopératives que leurs auteurs ne connaissent pas le fonctionnement de nos coopératives » (1).

Après avoir rappelé ce fonctionnement et lu l'avis présenté au nom de la Commission des Finances (Sénat n° 365) il apporta une réfutation magistrale à toutes les affirmations dudit avis, s'attirant ainsi des vifs et unanimes applaudissements.

Rappelons qu'un des arguments apporté par la Commission des Finances avait déjà été invoqué à la discussion de la loi du 30 novembre 1894: « S'il (l'Etat) exproprie l'ouvrier débiteur et le chasse du foyer qu'il était en voie de fonder, il aura vite jeté le discrédit sur une loi dont le caractère, de bienfaisant, deviendra odieux, dans de trop nombreux cas ».

M. l'abbé Thouvenin a eu raison de rappeler ce que c'est qu'une société coopérative, et c'est avec éloquence qu'il réfutait ce sophisme. On parle, disait-il, d'exproprier l'ouvrier en retard par suite de maladie ou de chômage; mais l'ouvrier n'est pas propriétaire, et comment exproprier un non-propriétaire? ». En effet, l'Etat ne traite pas avec l'ouvrier ou l'emlpoyé mais avec la Société dont la garan-

(1) *Op. cit.*, pages 48-49.

tie est constituée par l'obligation solidaire de tous. Et si un malheur arrive au coopéarteur l'empêchant de continuer les versements des annuités il peut y avoir des arrangements au sein de la société (caisse de loyer, etc.), par lesquels on vient en aide au travailleur ayant fait ses preuves d'épargne et de bonne conduite. Dans le cas contraire, on restitue le montant des versements faits par le sociétaire récalcitrant ou mauvais payeur, et un autre travailleur prendra la maison en son nom, dans les mêmes conditions sans tenir compte de la plus-value que la maison ou le terrain aurait pu acquérir dans l'intervalle. La même opération se produit toutes les fois qu'un employé ou un ouvrier est appelé, par son travail, dans une autre localité. Par conséquent, le coopérateur n'ayant aucune dette personnelle envers l'Etat, l'Etat ne sera jamais dans l'obligation d'exproprier un coopérateur. La loi ne peut pas, d'autre part, empêcher le départ d'un membre, de même qu'elle ne peut limiter le nombre des nouveaux adhérents sans modifier le caractère fondamental de la société coopérative de construction, société à capital et personnel variable par excellence.

La VII[e] Conférence des Sociétés d'habitations à bon marché émettait le vœu suivant à l'unanimité :

« Que les sociétés puissent obtenir de l'Etat des prêts directs au taux de 2 p. 100, en égalité de traitement avec les sociétés de crédit immobilier, et insiste auprès du Parlement pour que la loi du 23 décembre 1912 soit complétée dans un court délai par l'adoption de l'amendement de MM. Godart et Herriot dont la Commission sénatoriale est saisie depuis le 13 décembre 1912 ».

Depuis la loi du 23 décembre 1912 ce vœu n'a jamais été discuté par le Parlement et les lois qui furent ultérieurement votées ne renfermaient plus de dispositions spéciales pouvant accorder aux coopératives une faveur quelconque. Par contre l'application des anciennes dispositions devenait plus difficile au fur et à mesure que de nouvelles faveurs étaient consenties aux autres organismes plus récemment créés.

La loi du 11 février 1914 est venue compléter celle du 10 avril

1908 qui avait déjà été améliorée à plusieurs reprises. Il ne s'agit plus de ces sociétés de crédit créées pour faciliter aux ouvriers agricoles et autres l'acquisition d'un lopin de terre sur lequel ils auraient pu, grâce à l'épargne, construire une maisonnette salubre et économique. Non, il n'était plus question de pareilles opérations. La nouvelle loi s'adresse à des fermiers, métayers, cultivateurs, artisans ou petits patrons travaillant seuls ou avec un ouvrier et avec les membres de leur famille. Ces personnes peuvent emprunter à la Société de crédit immobilier : 1° les quatre cinquièmes du prix de la maison à construire ; 2° une somme de 2.000 francs pour la construction d'étables, granges ou autres bâtiments de même nature pour les petites exploitations agricoles, ou d'un atelier pour les artisans ou petits patrons ; 3° une somme de 1.200 francs pour l'achat d'un petit terrain attenant à la maison. Le montant de ces prêts pouvait s'élever en moyenne à 7.000 francs. Cette loi contient de très bons principes et elle serait encore meilleure si ses dispositions pouvaient s'appliquer indistinctement à la ville comme à la campagne, c'est-à-dire, embrasser toute la classe moyenne. La contre-partie de cette loi ne pourrait être que l'élargissement des dispositions concernant les sociétés coopératives d'habitations à bon marché. Travailleurs, petits patrons, petits commerçants, cultivateurs, etc., recevraient tous satisfaction. La classe ouvrière jouissant d'un large concours financier, se grouperait en sociétés coopératives de consommation et de crédit ; quant aux petits patrons et aux petits commerçants ils s'adresseraient aux sociétés de crédit immobilier. Malheureusement, en attendant de pareilles modifications législatives, les institutions actuelles ne cessent de se nuire réciproquement, favorisant indirectement la hausse des prix de construction de maisons tout en s'éloignant de la solution à apporter au problème toujours plus inquiétant de la crise du logement.

Ajoutons que, pendant la guerre, malgré la cessation complète de toute construction, une loi très intéressante fut votée. Il s'agit de la loi du 29 juillet 1916 qui, pour la première fois, — exception faite des sociétés de crédit immobilier — prévoyait une ouverture de

crédit pour une somme déterminée. L'article 2 et dernier de cette loi autorisait la Caisse des dépôts et consignations à consentir des prêts aux Offices publics et Sociétés d'habtations à bon marché, jusqu'à concurrence de 100 millions. Nous allons voir dans le chapitre suivant que cette ouverture de crédit n'a pu servir aux sociétés coopératives que dans une très petite mesure.

Enfin, pour résumer ce chapitre, nous devons rappeler que, de tout temps, les sociétés coopératives d'habitations à bon marché ont été des sociétés de construction et de crédit; que le législateur de 1908, instituant les sociétés de crédit immobilier, a rendu les opérations de crédit presque impossibles pour les sociétés coopératives. D'autre part, le législateur de 1912 au lieu d'encourager leurs opérations de construction, par une extension de leur capacité d'emprunt et par la mise à leur disposition de crédits suffisants, institua un nouvel organisme constructeur, l'Office public, qui ne tarda pas à devenir un concurrent aussi redoutable que les sociétés de crédit immobilier.

Il nous paraît donc peu fondé l'argument des défenseurs d'institutions autres que les sociétés coopératives — celles-ci étant de plus en plus supplantées — quand ils affirment que, dans le vaste domaine de l'œuvre des habitations à bon marché, il y aurait assez de place pour toutes les bonnes volontés. Nous pensons que cela ne saurait être vrai qu'à la seule condition — exception faite des fondations — que l'Etat ne crée pas d'organismes privilégiés. Son devoir est de coordonner leurs forces dans une activité progressive, de tracer à l'avance la voie à suivre par chacun et d'éviter soigneusement toute possibilité de les voir se rencontrer, se heurter, se tamponner. Si des planètes sortaient de leur orbite pour se jeter les unes contre les autres, que deviendrait le système solaire dont elles font partie?

Nous terminerons ce chapitre en insistant sur l'utilité qu'il y aurait à éviter dans la plus large mesure possible que des organismes appelés à collaborer à une œuvre commune puissent entrer en rivalité.

CHAPITRE VI

LOI DU 24 OCTOBRE 1919 ET DISPOSITIONS ULTÉRIEURES

Dans la période de 1914 à 1918, du fait des hostilités qui réclamaient le concours de toutes les énergies du pays, la construction de maisons d'habitation étant devenue impossible, le problème du logement populaire était devenu à la fois beaucoup plus complexe et beaucoup plus urgent.

La cessation de la guerre n'avait pu rendre aux chantiers du bâtiment, l'activité nécessaire. La paix signée entre les nations belligérantes n'apportait dans les foyers des travailleurs ni la tranquillité, ni le bien-être et la terrible lutte que la classe laborieuse avait à engager avec la cherté de la vie, affectait particulièrment les familles de combattants. Contrairement aux espoirs de la population, la situation économique et sociale devenait de jour en jour plus inquiétante; dans l'agriculture, dans l'industrie et dans le commerce une instabilité financière croissante rendait de plus en plus difficiles les opérations de crédit à long terme.

Dans cette situation d'attente, que pouvaient devenir les sociétés d'habitations à bon marché dont les opérations ne reposent que sur le crédit à long terme? Evidemment elles ne pourront plus compter que sur le concours des Pouvoirs publics.

La crise du logement n'affectait pas seulement les salariés mais aussi une grande partie de la classe moyenne.

Le Gouvernement devait donc intervenir d'urgence et la Société française des habitations à bon marché s'empressait de lui apporter son bienveillant concours. Son Conseil d'administration avait préparé un projet, correspondant à la nouvelle situation, qui fut communiquée aux Pouvoirs publics. Il était question d'un « projet de garantie par l'Etat des emprunts contractés par les sociétés d'habitations à bon marché qui leur aurait permis d'entreprendre immédiatement de nouvelles constructions tout en assurant à l'Etat le remboursement des sommes versées du fait de la garantie, aussitôt que la gestion des immeubles ainsi construits serait devenue bénéficiaire. Cette idée de garantie d'intérêt à donner aux sociétés d'habitations à bon marché a effrayé les Pouvoirs publics qui ne manifestent cependant pas la même appréhension lorsqu'il s'agit de garantir les opérations des Offices publics d'habitations à bon marché; qui oserait dire cependant que la gestion de ces derniers sera aussi économe que celle des sociétés d'habitations à bon marché... » (1).

La guerre avait bouleversé ces groupements, éminemment pacifiques, les sociétés coopératives d'habitations à bon marché. Entre le budget du travailleur et le prix de revient de la maison, il n'y avait plus l'équilibre nécessaire. Pour reprendre la construction, il fallait tenir compte de deux obstacles primordiaux: l'instabilité de la valeur monétaire et la hausse démesurée du prix de revient des maisons. Pour faire face au premier obstacle, l'Etat aurait dû garantir le remboursement des prêts consentis par les caisses publiques aux sociétés d'habitations à bon marché à un taux assez bas et à longue durée; quant au second obstacle il aurait dû encourager particulièrement l'étude des moyens de construction les plus avantageux.

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1921, p. 297. et 298. Rapport de M. L. Ferrand, secrétaire général de la Société française des habitations à bon marché.

Or, l'Etat ne s'est pas inspiré de la méthode adoptée par lui pour la reconstruction des régions dévastées, c'est-à-dire par l'intermédiaire de coopératives spécialement constituées; il a préféré limiter sa responsabilité et laisser toute initiative aux communes et aux départements, auxquels il faisait appel pour la création d'Offices publics. Il était donc décidé à continuer à jouer son rôle de gros banquier, à ne s'intéresser qu'aux remboursements réguliers des prêts consentis à ses intermédiaires, les sociétés de crédit immobilier, sans s'inquiéter si ces institutions de crédit pouvaient rendre des services directs à des personnes vivant uniquement de leur salaire, pour qui les lois Siegfried, Strauss, Ribot, Bonnevay, avaient été successivement votées.

Nous allons commencer par indiquer brièvement les dispositions de la loi du 24 octobre 1919. Elle élargit les dispositions des lois précédentes concernant à la fois les institutions de crédit immobilier et les institutions de construction d'habitations à bon marché. L'article premier modifie les maxima de valeur locative d'après un taux de capitalisation plus avantageux (1).

L'article 2 concerne une nouvelle ouverture de crédits aux sociétés de crédit immobilier. Ces crédits sont passés de 100 à 200 millions.

Quant à l'article 3, il modifie la loi du 29 juillet 1916 qui fixait les crédits aux sociétés et offices d'habitations à bon marché à une somme de 100 millions; la nouvelle loi portait ce chiffre à 300 millions. La Commission de surveillance de la Caisse des dépôts et consignations n'était encore qu'autorisée à accorder des prêts à 2 p. 100 pour l'acquisition ou la construction de maisons individuelles ou de petites propriétés et à 2,50 p. 100 pour les maisons destinées à la location simple. L'Etat prenait à sa charge la différence entre les taux d'intérêts précités et le taux moyen de revenu ressortant aux fonds des Caisses d'épargne déposés à la Caisse des dépôts et consignations.

Enfin, l'article 4 et dernier est réservé aux avances à faire pour

(1) Voir *infra*, pages 150-151.

l'achèvement des maisons commencées avant le premier août 1914, le montant de ces avances pouvant s'élever « jusqu'à concurrence de la somme nécessaire à l'exécution des plans primitifs ».

Les avances à consentir, par la Caisse des dépôts et consignations, aux Offices publics et aux Sociétés d'habitations à bon marché, n'étaient pas effectuées sous la responsabilité de l'Etat à l'exemple des avances faites aux sociétés de crédit immobilier par l'intermédiaire de la Caisse nationale des retraites.

La procédure, longue et méticuleuse, de la Caisse des dépôts et consignations risquant de rendre inépuisables les crédits de 300 millions prévus par l'article 3, une loi spéciale (1) a dû être votée pour assurer son application. « Car si la Commission de surveillance de la Caisse des dépôts et consignations, disait M. Strauss (2), a bien consenti en principe aux offices, sociétés et communes des prêts se montant au total à 96.808.700 francs, en fait et pour des raisons diverses, c'est à peine si les avances effectuées atteignent quelques millions » (3).

(1) Du 26 février 1921.

(2) Rapporteur de la loi du 26 février 1921. *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1921, page 246.

(3) Voici les avances de l'année 1920 d'après le rapport annuel de M. Risler, fait au nom du Conseil supérieur des habitations à bon marché :

NATURE DES ÉTABLISSEMENTS EMPRUNTEURS	PRÊTS A 2 °/o		PRÊTS à 2.50 °/o		TOTAUX	
	NOMBRE	SOMMES	NOMBRE	SOMMES	NOMBRE	SOMMES
Communes (Paris)...	»	»	1	40.000.000	1	40.000.000
Offices Publics.....	2	3.060.000	13[a]	47.203.000	15	50.263.000
Sociétés anonymes...	»	»	3	1.275.000	3	1.275.000
» coopératives.	4	189.200	»	»	4	189.200
	6	3.249.200	17	88.478.000	23	91.727.200

a) Sept prêts d'ensemble, 37.923.000 francs n'avaient pas reçu l'approbation du Ministre des Finances.

Les coopératives n'ont obtenu pour toute l'année 1920 que quatre ouvertures de crédit dont le montant s'élevait à 189.200 francs. Au cours de la même année la Caisse nationale des retraites consentait, aux sociétés de crédit, 40 prêts s'élevant à la somme de 10 millions 558.000 francs. Ces chiffres restent quelque chose d'inexplicable lorsqu'on pense à l'immensité de la tâche à accomplir par les coopératives de construction. L'application de l'artilce 4 de la loi de 1919 aurait dû entraîner, à lui seul, des opérations de toute autre envergure, car nombreuses étaient les sociétés dont les maisons étaient restées inachevées pendant toute la durée de la guerre.

C'est encore M. Ferrand qui nous fait comprendre les causes du malaise qui règne chez les coopérateurs. « Sentant en outre, écrit-il dans son rapport (1), que les sympathies des Pouvoirs publics ne leur sont plus acquises qu'en paroles et que toutes leurs faveurs vont aujourd'hui aux offices publics qui, nous le craignons, ménagent de douloureuses surprises aux finances publiques, les sociétés d'habitation à bon marché n'étant plus stimulées par l'intérêt de constructions nouvelles en perspective et ne voulant pas se réduire au rôle ingrat de simples gérants d'immeubles, se découragent et renonceront demain à continuer leur œuvre ; plus d'une fois le mot liquidation a déjà retenti dans cette salle où vous vous êtes réunis aujourd'hui, on ne saurait trop le déplorer.

» On ressent d'ailleurs cette tendance à un très haut degré, quand cessant de jeter les regards sur les sociétés d'habitations à bon marché, on les porte sur les sociétés de crédit immobilier ; la différence de mentalité est tout à fait frappante.

» Pourquoi cette différence d'état d'esprit entre deux œuvres qui, en somme, poursuivent un même but? La réponse à cette question nous la trouverons dans ces deux mots qui sont comme la devise de toute activité économique : « Crédit et liberté ».

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1921, p. 291.

» Voilà le nœud de la question. Avec quelle perspicacité M. Lucien Ferrand nous fait comprendre l'avenir sombre et les dangers qui guettent ces sociétés qu'il a vu naître, qu'il a fait naître et qu'il aime profondément. Nous saisissons avec empressement l'occasion pour rendre hommage à celui qui, d'une âme noble et d'un cœur ardent, consacra sa vie avec un admirable dévouement à la défense d'une institution primordiale de progrès social dont le succès sera toujours en fonction directe de la puissance de l'amour pour la justice et la vérité.

Loi du 26 février 1921. — Cette loi destinée à modifier l'article 3 de la loi du 24 octobre 1919, réalisait des progrès incontestables, pourtant elle ne pouvait pas encore être utile au relèvement des sociétés coopératives d'habitations à bon marché. Ces institutions qui ne se développent et ne prospèrent qu'à l'abri d'une paix durable, reçurent un coup mortel à la déclaration de la guerre; elles ne ressuscitèrent qu'avec la cessation des hostilités. Incapables de reprendre leur activité interrompue en 1914, elles attendaient que l'Etat vienne, par des mesures appropriées, favoriser leur convalescence.

Si la loi du 26 février 1921, ne constitue pas, par elle-même, un remède pour les coopératives d'habitations à bon marché, elle est pourtant un stimulant. En effet, elle renferme un principe nouveau de la plus haute importance qui, plus tard, pourra leur être de grande utilité; c'est la substitution de la responsabilité de l'Etat à celle de la Caisse des dépôts et consignations. Jusqu'ici, la Caisse des dépôts et consignations avait pleins pouvoirs pour accorder ou refuser les prêts sollicités par les sociétés d'habitations à bon marché, c'est désormais à la commission d'attribution des prêts aux sociétés de crédit immobilier qu'il appartiendra de procéder à l'examen des demandes d'avances formées par les sociétés, fondations et offices publics d'habitations à bon marché.

La composition de la nouvelle commission dont dépendra l'attribution des prêts n'était certes pas sans importance; aussi subit-elle quelques modifications, très incomplètes cependant. Deux des repré-

sentants des sociétés de crédit immobilier furent remplacés par un administrateur d'office public d'habitations à bon marché et un administrateur de société d'habitations à bon marché.

« On peut légitimement regretter, disait encore M. Strauss, le rapporteur de la loi — que, notamment, chacune des deux grandes catégories de sociétés d'habitations à bon marché, anonymes et coopératives, n'ait pas son représentant propre. Nous n'avons pu que nous incliner devant le désir manifesté par la Commission des finances ». Nous espérons que ce désir de la part de la Commission des finances n'est pas un simple caprice, et que les Offices publics, Fondations, Sociétés anonymes et Coopératives d'habitations à bon marché pourront recevoir des prêts simplement en raison des garanties qu'ils présentent.

Rappelons que les Sociétés de crédit immobilier, grâce aux crédits spéciaux qui ont toujours été mis à leur disposition ont acquis un grand prestige dont elles jouissent du jour même de leur constitution.

L'examen de la loi du 26 février 1921, nous montrera qu'elle fut votée pour pouvoir mieux utiliser la somme de 208 millions, reliquat disponible du crédit de 300 millions voté par la loi du 24 octobre 1919.

L'article premier fixe la quotité des prêts à 60 p. 100 (1) s'il n'y a pas de garantie départementale ou municipale et à 75 p. 100 dans le cas contraire enfin à 85 p. 100 pour le montant cumulé des prêts et subventions accordés en vertu de l'article 14 de la loi du 31 mars 1919 sur les familles nombreuses. La durée du remboursement ne peut excéder quarante ans; une hypothèque de premier rang pour garantir le remboursement doit être prise en faveur de l'Etat s'il n'y a pas de garantie départementale ou municipale. L'assurance temporaire en cas de décès devient obligatoire pour tout emprunteur voulant acquérir une maison individuelle, par l'intermédiaire d'une

(1) Le texte primitif de la Chambre des Députés prévoyait 80 p. 100.

société d'habitations à bon marché ou de crédit immobilier. Cette assurance peut être souscrite par le conjoint ou par un tiers s'engageant solidairement au remboursement du prêt, au cas où l'emprunteur n'aurait pas été admis par la Caisse nationale d'assurance. L'assurance constitue une prime unique incorporée au prêt.

L'*article* 2 maintient le montant des avances voté par la loi du 24 octobre 1919, soit 300 millions et explique les opérations qui auront lieu entre le Trésor et la Caisse des dépôts et consignations.

L'*article* 3 modifie la composition de la Commission des prêts institués auprès du Ministère de l'Hygiène, de la Prévoyance et de l'Assistance sociales.

L'*article* 4 traite des sociétés et unions de sociétés de secours mutuels et du cas où elles organiseront des dispensaires d'hygiène, conformément aux dispositions de la loi du 15 avril 1916, des prêts à 2 p. 100 pouvant leur être consentis pour faire face aux frais de premier établissement.

L'*article* 5 prévoit les modalités de remboursement des prêts, ainsi qu'une sanction par laquelle les intérêts de retard seraient calculés à 5 p. 100.

L'*article* 6 oblige les institutions emprunteuses à se soumettre au contrôle de l'inspection générale des finances pour toute la durée des remboursements.

Voilà les traits essenitels de la loi du 26 février 1921. Comme le déclarait son rapporteur au Sénat, M. Strauss, elle n'est pas appelée à apporter une solution définitive au problème du logement : « nous n'avons ni cette ambition, ni cette prétention ».

Mais sitôt élaborée, M. Lucien Ferrand lui adressait une critique fort judicieuse. D'abord, il se montrait très sceptique sur les résultats que le nouveau système d'attribution des prêts pouvait donner. Ensuite, il rappelait une fois de plus la situation tout à fait privilégiée des sociétés de crédit immobilier et la place beaucoup trop restreinte faite à la coopération. « Ainsi que nous l'avons dit à son

auteur dès sa promulgation, elle (1) a le grave défaut de n'avoir tenu aucun compte du mouvement, si fécond et si utile socialement, des sociétés coopératives d'habitations à bon marché et comme nous le prévoyons alors, elles ont protesté avec une si légitime vigueur qu'il a bien fallu leur faire une concession (2); mais on y a mis une si mauvaise grâce que ce qu'on leur a donné n'a été qu'un os à ronger et qu'en pratique il a été impossible à aucune d'entre elles de recourir à la source de crédit qui leur était ainsi ouverte.

» Devant cet insuccès, on a cherché à les faire bénéficier du même taux d'intérêt (ce qui est l'essentiel de leurs revendications) par la loi du 29 juillet 1916 modifiée à plusieurs reprises et finalement par celle du 26 février 1921 » (3).

L'honorable secrétaire général de la Société française des habitations à bon marché estime tout à fait insuffisants les crédits mis à la disposition des sociétés de construction.

« La loi du 26 février 1921, ajoute-t-il, a bien institué un crédit à l'habitation à bon marché dans des conditions analogues à celles prévues pour les sociétés de crédit immobilier mais si l'organisation ainsi créée doit fonctionner, nous l'espérons du moins, d'une façon satisfaisante, il n'en restera pas moins que le capital qu'elle a mission de répartir est bien loin de répondre aux besoins et qu'il sera rapidement épuisé. Or, nous doutons fort qu'il soit possible, *par le même mécanisme* de mettre à la disposition de la commission d'attribution des prêts aux sociétés d'habitations à bon marché, les centaines de millions de francs qu'exigerait la construction d'un nombre suffisant d'habitations » (4).

Quand on songe à la préférence très marquée des Pouvoirs publics pour les sociétés de crédit immobilier et les offices publics d'habitations à bon marché, la crainte de l'auteur nous paraît assez

(1) La loi du 10 avril 1908.
(2) Les articles 28 et 29 de la loi du 23 décembre 1912.
(3) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1921, p. 313.
(4) *Op. cit.*, page 314.

justifiée. Il est d'ailleurs facile à contrôler la véracité de cette affirmation en jetant un coup d'œil sur le tableau ci-dessous:

ORGANISMES	PRÊTS à 2 °/o		PRÊTS à 2.50 °/o		TOTAUX	
	NOMBRE	SOMMES	NOMBRE	SOMMES	NOMBRE	SOMMES
Offices.....	»	»	17	97.918.500	17	67.918.500
Sociétés d'habitations à bon marché Anonymes	1	1.425.000	1	500.000	2	1.925.000
Sociétés d'habitations à bon marché Coopératives..	8	825.500	1	45.500	9	871.000
	9	2.250.509	19	68.464.000	28	70.714.500

La comparaison des deux totaux partiels, le premier et le troisième de la dernière colonne, nous permet de constater que les sociétés coopératives n'ont obtenu, au courant de l'année 1921, que le 1,2 p. 100 des avances consenties, par la nouvelle Commission, aux Offices publics. Il résulte que le danger signalé par M. Lucien Ferrand, au sujet de l'épuisement trop rapide des crédits votés par le Parlement, se manifeste au détriment des sociétés coopératives d'habitations à bon marché. « Tandis que les sociétés d'habitations à bon marché, dit-il, s'éloignent ainsi un peu de notre firmament, ce qui ne veut pas dire qu'elles ne soient plus l'objet de nos préoccupations, car la vérité est toute contraire, votre association trouve une clientèle nouvelle parmi les industriels et les offices publics d'habitations à bon marché » (1).

Les sociétés de crédit immobilier, par leur nature, et les offices publics par leur existence embryonnaire n'ont pas ou presque pas souffert du fait de la terrible guerre. Aussi le législateur dans son légitime désir d'apporter un remède à la crise du logement, ne s'intéresse-t-il plus aux coopératives, véritables victimes de guerre; il

(1) *Op. cit.*, page 293.

se préoccupe uniquement de l'épanouissement des sociétés de crédit et de l'éclosion des offices publics.

Quant au Gouverenment — qui a suscité la création des centaines de coopératives de reconstruction auxquelles ont accouru les milliers de sinistrés — il n'a pas suffisamment contribué au relèvement des coopératives de construction existantes qui étaient cependant appelées, dans la nouvelle situation économique du pays, à rendre des services incomparablement supérieurs à ceux d'avant guerre.

« Qui ne serait en effet frappé — écrivait encore M. Ferrand — du traitement différent dont sont l'objet les offices publics et les sociétés d'habitations à bon marché, tandis que la charge de tous les déficits et de toutes les erreurs de la gestion des premiers retombe, à quelque époque qu'ils se produisent, sur les finances municipales et départementales qui semblent les accepter d'un cœur léger, aucune disposition légale n'est intervenue pour garantir les sociétés d'habitations à bon marché contre les pertes qu'elles subiraient du fait de la situation économique actuelle pour les immeubles dont ils auraient entrepris la construction dans cette période troublée; et cependant la responsabilité qui pèse sur leur administration du fait des capitaux engagés par leurs actionnaires n'assure-t-elle pas que leur gestion sera aussi, sinon plus, soucieuse d'une bonne économie que celle des offices publics? Ne devrait-on pas aussi considérer que leur exploitation un peu intermédiaire entre celle légitimement intéressée des propriétaires et celle trop désintéressée des offices publics, constituerait un utile étalon et une précieuse sauvegarde contre bien des abus?

» Il faudrait enfin délivrer les sociétés d'habitations à bon marché d'une foule d'entraves légales motivées par une méfiance qui ne paraît pas justifiée et les traiter comme la puériculture moderne traite les nouveau-nés, en leur enlevant les langes chers à nos grand'mères pour laisser les membres se livrer à une gymnastique aussi favorable à leur développement que naturelle » (1).

(1) *Op. cit.*, page 293.

Dernièrement, cependant, le Gouvernement a pris une initiative qui laisse croire qu'il entreverrait avec une certaine inquiétude la perte incalculable qui pourrait résulter pour le pays de la paralysation des sociétés d'habitations à bon marché. Le 1er juin 1922, il déposait à la Chambre des Députés un projet de loi tendant à l'ouverture de nouveaux crédits pour les organismes de crédit immobilier et de construction d'habitations à bon marché. Pourtant la proportion établie est fort critiquable. Pour les seules sociétés de crédit immobilier le projet prévoit une ouverture de crédit dont le montant (350 millions) dépasse les deux tiers de celui à consentir à l'ensemble d'institutions de construction (500 millions). Ces chiffres de 350 et 500 millions nous paraissent un peu arbitrairement déterminés et voici pourquoi.

Pour l'année 1921, les offices publics seuls ont obtenu 17 prêts dont le montant s'élevait à près de 68 *millions;* la même année, la Caisse nationale des retraites avançait aux sociétés de crédit immobilier, en 66 prêts, un peu plus de 30 *millions.*

Or, exception faite des fondations, des sociétés coopératives et anonymes d'habitations à bon marché, si le Gouvernement prévoit 350 millions de crédits pour les sociétés de crédit immobilier, il devrait, logiquement, prévoir pour les offices publics seuls un crédit d'au moins 800 millions, $\frac{68}{800}$ millions constituant un rapport égal ou à peu près à cet autre $\frac{30}{350}$ millions; à plus forte raison si le Gouvernement tient à encourager les sociétés d'habitations à bon marché. N'est-ce pas à celles-ci que revient l'honneur des premiers efforts et des premiers sacrifices? Leur longue expérience ne constitue-t-elle pas un apport précieux à l'œuvre si intéressante de l'habitation à bon marché?

Le taudis, l'alcoolisme, la tuberculose, ne pourront être vaincus que par l'organisation de toutes les bonnes volontés, par l'alliance étroite des sociétés d'habitations à bon marché, des sociétés de crédit immobilier, des offices publics d'habitations à bon marché. Nous espérons que les Pouvoirs publics accompliront en temps utile l'effort nécessaire pour mettre d'accord et sur un même pied d'égalité ces trois institutions de construction et de crédit.

Nous ne saurions finir ce chapitre sans citer les lois se rattachant directement à l'œuvre de l'habitation à bon marché qui furent votées après la loi du 24 octobre 1919.

La loi du 9 avril 1918 relative à l'acquisition de petites propriétés rurales par les pensionnés militaires et les victimes civiles de la guerre a été modifiée par les articles 8 et 10 de la *loi du 5 août* 1920 sur le crédit mutuel et la coopération agricole. Cette dernière loi comprend les avantages suivants: prêts à 2 p. 100 remboursables en 25 ans. Les personnes visées par la loi du 9 avril 1918 pourront recevoir des prêts à 1 p. 100 comportant une bonification de 0,50 p. 100, à partir du jour de la naissance, pour chacun des enfants légitimes qui naîtront à l'emprunteur postérieurement à la conclusion du prêt contracté.

La *loi du 12 août* 1920 approuve la convention intervenue entre l'Etat et le département de la Seine en vue de la construction d'habitations provisoires dansla banlieue parisienne, chacun participant, jusqu'à concurrence de 12.500.000 francs, aux frais de construction et d'aménagement de ces maisons qui seront gérées par l'office public du département de la Seine.

La *loi du 19 avril* 1921 étend aux populations rurales les avantages de la législation sur les habitations à bon marché. Les sociétés de crédit immobilier sont autorisées à consentir des prêts individuels, pour l'acquisition, l'aménagement, la transformation de petites exploitations rurales dont la valeur n'excède par 40.000 francs aux personnes suivantes: fermiers, métayers, cultivateurs, artisans ou petits patrons, auxquels on a adjoint les anciens militaires et marins, titulaires de pensions d'invalidité payées par l'Etat pour blessures ou infirmités contractées au cours de la guerre de 1914-1918, y compris leurs veuves et leurs ayants-droit.

Les sociétés de crédit immobilier qui déclarent vouloir faciliter les opérations annoncées aux articles 8 et 10 de la *loi du 5 août* 1920 sont assimilées aux Caisses régionales de crédit agricole et peuvent recevoir des avances dans les conditions prévues par ces articles de la loi sur le crédit mutuel et la coopération agricole; ces prêts sont

consentis sans intérêt et la société de crédit immobilier peut prélever 1 p. 100, sur ses opérations (1).

Enfin, en ce qui concerne les trois départements des provinces reconquises, le Bas-Rhin, le Haut-Rhin et la Moselle, un premier décret du 12 mars 1921 rendait applicables à leurs 13 sociétés d'habitations à bon marché (dont 11 sous la forme coopérative, une sous la forme civile à responsabilité limitée et une sous la forme anonyme) les lois françaises sur les habitations à bon marché et la petite propriété (2).

Le dernier décret du 11 mars 1922 les fait bénéficier de « toutes les lois et décrets concernant les habitations à bon marché et la petite propriété qui seraient promulgués ultérieurement ».

Les dispositions de toutes les lois que nous venons de citer ou de résumer ont été condensées dans la loi du 5 décembre 1922 ; le premier Code des lois sur les habitations à bon marché et la petite propriété. Le Sénat avait repoussé le projet de M. Bovier-Lapierre, député, pour adopter celui présenté par M. Paul Strauss, au nom de la Commission d'hygiène, d'assistance, d'assurance et de prévoyance sociales. Le Sénat voulait s'en tenir à la procédure habituelle en matière de codification, c'est-à-dire, aucune modification de fond (« sauf à disjoindre les modifications de jour pour les examiner séparément dans une délibération distincte »). Bien qu'elle ne soit qu'une compilation de fragments de textes des lois précédentes, elle est cependant appelée à rendre de réels services aux constructeurs d'habitations à bon marché et à l'administration publique elle-même. Quant au législateur, il se rendra mieux compte de l'imperfection des dispositions qui y sont contenues.

« La charte des habitations à bon marché, disait M. Strauss, est en perpétuel état de devenir et nous sommes très loin encore d'avoir atteint la perfection et de pouvoir considérer notre œuvre comme terminée ».

(1) L'origine de ces dispositions remonte à la loi du 19 mars 1910, qui fut abrogée par l'article 3 de la loi du 16 février 1912. La loi du 19 avril 1921 leur restitue la faculté de recevoir des fonds sans intérêt.

(2) Il est à remarquer que l'Alsace et la Lorraine n'ont pas adopté l'institution créée par la loi du 10 avril 1908.

TROISIÈME PARTIE

Commentaire des Lois

CHAPITRE PREMIER

DÉFINITION ET CARACTÈRE DE L'HABITATION A BON MARCHÉ

MAXIMA DE VALEURS LOCATIVES

Pour l'intelligence du caractère de l'œuvre dont s'occupent les sociétés coopératives de construction et de crédit, il est indispensable de connaître au préalable le sens exact de l'expression « habitation à bon marché ». Il est difficile de donner une définition. D'ailleurs, les données légales relatives à l'habitation à bon marché ont évolué.

Le projet de loi de M. Siegfried présenté à la Chambre des Députés en 1892 portait le titre de « Loi sur les habitations ouvrières ». Des discussions engagées sortit le titre définitif de « Loi sur les habitations à bon marché ». Cependant personne n'avait dit ce qu'on devait entendre par habitation à bon marché, mais on justifiait le changement du titre proposé. On soutenait avec raison que cette

loi (du 30 novembre 1894) ne visait pas exclusivement les ouvriers, mais les travailleurs agricoles, d'atelier et de bureau, en un mot, toutes les personnes vivant d'un modeste salaire; de plus, on voulait éviter à la législation française toute expression pouvant réveiller l'idée de classes sociales.

Qu'est-ce alors que l'habitation à bon marché? L'explication à donner sera étroitement liée à la notion de maximum de valeur locative, car « habitation à bon marché » ne voudra pas toujours dire une maison qui ne coûterait pas cher à construire, ou un logement dont le loyer serait modique, mais simplement une habitation jouissant de certains avantages prévus par une législation spéciale.

La détermination des maxima de valeur locative a préoccupé le législateur au plus haut degré. La loi de 1894 ne faisait aucune distinction entre maisons individuelles ou collectives, mais elle poursuivait ce triple but: 1° encourager la construction de maisons ouvrières plus saines et plus confortables; 2° abaisser les taux de location en usage; 3° faciliter aux travailleurs l'accession à la propriété de petites maisons. Aider les gens *peu fortunés* vivant principalement de leur salaire était le désir du législateur. « Lorsqu'en 1894, disait M. Lucien Ferrand — notre président a fait voter la loi qui porte son nom ce à quoi on s'attachait surtout c'était d'essayer de louer des logements très bon marché, d'où cette expression « à bon marché » qui a dominé notre législation et la domine encore; les chiffres adoptés à cette époque étaient ceux qui résultaient en quelque sorte de la statistique des contributions directes et qui donnaient le prix moyen des loyers dans telle ou telle localité; déjà à ce moment il y eut de très vives protestations contre le fait que, surtout dans les petites communes, il était impossible de construire des maisons en se maintenant dans ces maxima » (1).

La législation régissant les habitations à bon marché repose sur les dispositions de l'article 5 de la loi du 12 avril 1906. Bien que

(1) Rapports de la IX[e] Conférence nationale des habitations à bon marché (8 novembre 1919), page 80.

modifié à plusieurs reprises, — la dernière fois par l'article 142 de la loi des finances du 31 décembre 1921 — il est le point de départ de tout essai de définition de l'habitation à bon marché. « Le bénéfice de la loi est acquis par cela seul que la destination de l'immeuble est d'être affecté à des habitations à bon marché. Toutefois, les exonérations d'impôts accordées par l'article 9 de la présente loi ne s'appliqueront qu'aux parties de l'immeuble réellement occupées par des logements à bon marché (1) (article 5).

Il y a donc des maisons collectives qui peuvent être à la fois des maisons de rapport et d'habitations à bon marché. C'est pourquoi dans les grandes villes, et surtout à Paris, on voyait à la suite de la loi de 1906, se créer des logements dits à bon marché dans des maisons plus ou moins luxueuses suivant qu'ils se trouvaient à un étage plus ou moins élevé.

De plus, les déclarations des propriétaires n'étaient pas toujours faciles à contrôler (2) par les agents des contributions directes et ceux-ci devant se conformer aux chiffres figurant dans le tableau suivant :

1°	Communes au-dessous de 1.001 habitants.....	Fr. 140
2°	Communes de 1.001 à 2.000 habitants.....	Fr. 200
3°	Communes de 2.001 à 5.000 habitants.....	Fr. 225

(1) Nous devons à l'obligeance de M. Lesueur, président de la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'habitations à bon marché un détail d'intérêt historique. Le Ministre des Finances admettait par une simple lettre du 1er octobre 1898 — dont la base légale était discutable — que tout ou partie du rez-de-chaussée d'un immeuble collectif pût être aménagé en boutiques.

(2) L'éminent secrétaire général de la Société française des habitations à bon marché, M. Ferrand indique « une fraude facile et bien connue de l'Administration des contributions directes, mais contre laquelle elle est assez impuissante. Il lui suffisait, la location comportant un loyer égal à celui fixé par la loi et une contre-lettre acceptant une augmentation de ce loyer ; aux jours d'échéance, le propriétaire délivrait deux quittances et le tour était joué ». (*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1922, p. 185-186.)

Il ajoute que de semblables abus se commettaient aussi en matière de location de maisons individuelles.

4° Communes de 5.001 à 30.000 habitants et banlieue des communes de 30.001 à 200.000 habitants, dans un rayon de 10 kilomètres..... Fr. 250

5° Communes de 30.001 à 200.000 habitants, banlieue des communes de 200.001 habitants et au-dessus, dans un rayon de 15 kilomètres et grande banlieue de Paris, c'est-à-dire communes dont la distance aux fortifications est supérieure à 15 kilomètres et n'excède pas 40 kilomètres ..... Fr. 325

6° Petite banlieue de Paris dans un rayon de 15 kilom.. Fr. 400

7° Communes de 200.001 habitants et au-dessus..... Fr. 440

8° Ville de Paris..... Fr. 550

Ces chiffres représentent les maxima de valeurs locatives concernant les maisons collectives; pour trouver les maxima concernant les maisons individuelles, il fallait ajouter un cinquième. Il est évident qu'à importance égale, une habitation représente un capital et, par suite, une valeur locative plus considérable quand elle comporte la jouissance d'une maison indépendante, que si elle fait partie d'un grand immeuble habité par plusieurs familles.

La valeur locative des maisons collectives était déterminée par le prix du loyer porté dans les baux; quant aux maisons individuelles, dépourvues de tout bail, cette valeur locative était fixée à 5,56 du prix de revient réel de l'immeuble. A défaut des justifications nécessaires pouvant permettre l'évaluation du prix de revient, la valeur locative devait être déterminée par les agents de l'Administration suivant les règles prévues par l'article 12 § 5 de la loi du 15 juillet 1880.

La loi du 30 novembre 1894 ne tenait aucun compte des différences de prix de revient et des frais d'entretien qui existent entre les maisons individuelles et les maisons collectives. Aussi, les sociétés

(1) Dans son intéressant ouvrage intitulé *L'Habitation à bon marché*, 1906, page 141.

anoymes, avant 1906, construisaient--elles de préférence des immeubles divisés en plusieurs logements.

M. L. Ferrand (1) nous offre un exemple typique d'interprétation de l'expression « habitation à bon marché ». Il disait que les particuliers et les sociétés faisant simplement la location de maisons individuelles ne pouvaient construire des maisons de 10.000 francs dans la banlieue parisienne, parce que la valeur locative n'était que de 480 francs alors que leur taux de location devait être d'au moins 8,10 p. 100. C'est pourquoi les industriels et les sociétés anonymes se contentaient d'édifier des maisons de 5.925 francs qu'ils louaient au prix de la maison de 10.000 francs.

« Pour les sociétés coopératives, écrivait-il, *le maximum de prix de revient des constructions qu'elles pourront édifier sera plus élevé;* en effet, elles calculent leurs loyers différemment. Elles séparent dans le contrat la location fixée généralement à 4 p. 100 du prix de revient plus 1 p. 100 pour les charges et l'amortissement calculé suivant la durée du contrat. *Les maisons étant louées ainsi sur le taux de 5 p. 100, leur prix de revient maximum dans la banlieue de Paris sera de 9.600 francs* ».

Dans une même localité de la banlieue de Paris, où il y avait deux sociétés de construction d'habitations à bon marché, l'une anonyme, l'autre coopérative, on pouvait assister à ce fait inexplicable pour l'Administration des Contributions directes: 1° une maison occupée par une famille ouvrière et appartenant à la société anonyme était louée 480 francs; une autre, située à côté, occupée également par une famille ouvrière, mais appartenant à la société coopérative, plus solidement bâtie et plus confortable, plus hygiénique et d'un aspect plus riche était louée au même prix (1). Les agents du

(1) Il faudrait bien se garder de toute confusion entre les maisons confortables des sociétés coopératives et les maisons pour la construction ou l'acquisition desquelles, les Sociétés de Crédit Immobilier prêtent quelquefois à un véritable taux de faveur.

« Combien de fois, écrit M. L. Ferrand, comme administrateur d'une société

fisc ne voulaient pas considérer la maison de la coopérative comme une maison d'habitation à bon marché, malgré tous les documents probants fournis par la Société. Leur refus, — cent fois répété ailleurs, — de leur accorder les immunités fiscales prévues par la loi, a donné lieu à d'innombrables conflits, mais toujours terminés en faveur des coopératives.

On pourrait donc dire que, d'une façon générale, il n'y a pas d'immeubles d'habitation à bon marché qui soient construits en dehors de certaines prescriptions légales. Or, ces prescriptions légales se réduisent pratiquement aux limites fixées par le tableau des valeurs locatives qui constitueraient le principal indice permettant de reconnaître d'une manière presque infaillible si une maison peut être appelée ou non habitation à bon marché. Jusqu'à la loi du 23 décembre 1912, la détermination de la valeur locative n'était subordonnée qu'à la limitation du prix du loyer conformément aux maxima légaux.

A la V[e] Conférence nationale des Sociétés d'habitations à bon marché, il a été démontré que les données de cette valeur locative n'étaient pas toujours compatibles avec le but poursuivi et de sérieuses modifications avaient été formulées. M. Juillerat, taxant de fantaisiste la base des exemptions fiscales, disait: « Voilà un propriétaire qui fait construire à Paris une maison à sept étages dans laquelle se trouvent des logis composés d'une chambre et d'une cuisine

de crédit immobilier, n'avons-nous pas été saisis de demandes de prêts pour la construction de maisons dont le simple extérieur légitimait des doutes sur leur caractère d'habitations à bon marché et qui, cependant étaient accompagnées de devis et même de contrats certainement passés pour le besoin de la cause, mais annulés par un autre dont nous n'avions pas connaissance. Combien de fois, à l'objection que nous faisions que le prix d'une construction dépassait le maximum, ne nous a-t-on pas répondu: « C'est possible, Monsieur, mais il y a toujours moyen » de tourner la loi ». Qui oserait garantir que l'Administration des Contributions Directes, qui n'a plus le droit d'apprécier, d'expertiser, n'est pas fréquemment victime de fraudes de ce genre? » — (*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1922, page 186. — Etude critique sur la législation).

dont le loyer est de 470 francs et qui est cependant considérée comme une habitation à bon marché. Si un autre propriétaire trouve le moyen, par un artifice quelconque, de faire construire une maison dans laquelle il donnera quatre chambres et une cuisine pour 600 francs, cette maison est considérée comme une maison de luxe » (1).

Il terminait en disant qu'il fallait fixer le taux du loyer, non pas globalement, mais en raison des chambres habitables dans le logement.

M. Tarrin rappelait ces phrases de la proposition déposée par M. Strauss en 1904 (base de la loi de 1906):

« Que le logement comprenne quatre pièces ou une seule, la loi n'en a cure; elle demande seulement le prix du loyer et elle accorde l'exonération d'impôts si ce loyer n'excède pas un certain chiffre. Il en résulte que des chambres luxueuses occupées par des célibataires sont de plein droit exonérées alors que des logements de trois ou quatre pièces occupées par une famille ouvrière restent assujettis à l'impôt ». M. Strauss ajoutait dans sa proposition que « les chiffres ci-dessus s'appliquent aux logements possédant quatre pièces habitables au moins, ayant chacune une surface minima de 12 mètres; ils seront diminués d'un cinquième et les chambres isolées »... Le Parlement n'en avait pas tenu compte et la loi du 12 avril 1906 maintenait l'ancien état de choses.

De 1906 à 1912 les prix de revient des maisons ayant augmenté, les prix des loyers autorisés par la loi ne permettaient plus la rémunération des capitaux investis dans les constructions par les actionnaires des sociétés anonymes ou par les simples particuliers constructeur. Ajoutons les nombreuses plaintes des intéressés sur l'imprécision du mode de calcul des valeurs locatives, les difficultés avec l'administration des finances, de même que l'extension des opérations des sociétés de crédit immobilier. Tous ces faits ont justifié la

(1) Rapports et comptes rendus de la V^e^ Conférence Nationale des Sociétés d'habitations à bon marché, 1911, page 105.

révision de l'article 5 par la loi du 23 décembre 1912, mais, pas plus qu'avant, il n'avait été tenu compte des maxima trop faibles pour les petites communes. « A l'usage, dit M. Ferrand, on s'aperçut rapidement qu'il n'y a aucun rapport entre les loyers en usage dans une localité et les prix de construction, de telle sorte que le loyer qu'il fallait exiger pour rémunérer au taux d'intérêt moyen d'alors (4 p. 100) le capital investi dans un immeuble, dépassait le maximum fixé par la loi » (1).

Il y avait là de sérieuses entraves pour la construction d'une maison hygiénique par un ouvrier agricole d'une petite commune qui, ayant commencé par acheter un lopin de terre par l'intermédiaire d'une société de crédit immobilier, risquait de se voir refuser les exonérations d'impôts; si la maison remplissait les conditions d'hygiène, son prix dépassait les maxima de valeur locative, et si ces maxima étaient respectés la maison n'était plus hygiénique. Il ne pouvait donc construire une maison « à bon marché ». La loi de 1912 réduisait le nombre des catégories des communes et augmentait d'environ 10 p. 100 les maxima de valeurs locatives, dans l'esprit de la proposition de loi de M. Strauss (1904); ces maxima variaient en même temps avec l'importance de la commune et le nombre de pièces. Il paraît cependant que les taux de ces maxima étaient fixés arbitrairement. M. Ferrand, disait que l'addition d'une pièce augmentait le maximum de loyer autorisé tantôt de 150 francs, tantôt de 100 francs (2).

Les maxima de valeurs locatives concernant les maisons individuelles étaient mieux établis. Le taux de capitalisation ayant été abaissé de 5,56 à 4,75 on se rapprochait davantage du taux d'intérêt moyen de l'argent; aussi les constructeurs de maisons individuelles connurent-ils une période assez favorable jusqu'à la déclaration de guerre. Celle-ci, ayant profondément modifié les rapports économi-

(1) Voir *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*; 1921, page 180.

(2) *Ibid.*, page 182.

ques, avait provoqué un déséquilibre entre les maxima de valeurs locatives et les prix de construction. Ces maxima furent sensiblement élevés, mais dans une mesure que nous estimons encore insuffisante. Jusqu'à la loi du 24 octobre 1919 les maxima variaient avec la population de la commune et le nombre des pièces du logement. Cette dernière loi introduit un nouvel élément devant servir au calcul : c'est la surface de chaque pièce habitable. C'est une précaution qui a été justifiée par les abus de certains constructeurs d'immeubles d'habitations à bon marché qui donnaient aux pièces des dimensions fort réduites.

Le nouveau tableau des maxima ne comprenait plus que cinq catégories de communes. Pour la détermination des maxima de valeurs locatives des maisons individuelles dépourvues de bail, le taux de capitalisation fut abaissé à 4 p. 100. Ces diminutions successives du taux de capitalisation trouvent leur explication dans le fait que le législateur s'inquiète de moins en moins de la possibilité de voir les constructeurs de maisons d'habitations à bon marché concurrencer les constructeurs de maisons de rapport.

Les maxima fixés par la loi de 1919 se montrèrent aussitôt insuffisants ; il fallut les augmenter une première fois de 40 p. 100 par la loi de finances du 31 juillet 1920. Les faits s'étant chargés de confirmer la constatation faite par M. Ferrand que « la législation sur les habitations à bon marché a toujours été en retard de bien plus d'une année sur les évolutions économiques » (1), le législateur du 31 décembre 1921 a dû modifier les maxima une seconde et dernière fois. Nous reproduisons ci-dessous le tableau de ces maxima de valeurs locatives applicables à toutes les institutions d'habitations à bon marché de France et d'Algérie.

Voir tableau page suivante.

(1) *Op. cit.*, page 181.

Tableau indiquant les maxima de valeurs locatives applicables aux maisons collectives à bon marché et les prix de revient maxima correspondants (calculés d'après l'article 142 de la loi du 31 décembre 1921).

DÉSIGNATION	LOGEMENTS comprenant trois pièces habitables au plus, de 9 mètres superficiels au moins, avec cuisine et water-closets, et ayant une superficie totale d'habitation entre les murs et cloisons		LOGEMENTS comprenant deux pièces habitables de 9 mètres superficiels au moins, avec cuisine et water-closets et ayant une superficie totale d'habitation entre les murs et cloisons		LOGEMENTS comprenant une pièce destinée à l'habitation de 9 mètres superficiels au moins, et cuisine et ayant une superficie totale d'habitation entre les murs et cloisons		LOGEMENTS comprenant une chambre isolée de 9 mètres superficiels au moins et ayant une superficie totale d'habitation entre les murs et cloisons	
	De 35 à 45 m2	De plus de 45 m2	De 25 à 35 m2	De plus de 35 m2	De 15 à 35 m2 avec ou sans water-closets	De plus de 25 m2 avec ou sans water-closets	De 9 à 15 m2 avec ou sans water-closets	De plus de 15 m2 avec water-closets
	1	1 bis	2	2 bis	3	3 bis	4	4 bis
1° Communes de moins de 40.000 habitants	672 f	728 f	546 f	595 f	420 f	455 f	210 f	231 f
2° Communes de plus de 40.000 habitants et banlieue de ces communes dans un rayon de 20 kilom.	840	910	672	728	504	546	294	322
3° Ville de Paris et département de la Seine	1.008	1.092	840	910	588	637	336	364

Tableau indiquant les maxima de valeurs locatives applicables aux maisons individuelles à bon marché et les prix de revient maxima correspondants (calculés d'après l'article 142 de la loi du 31 décembre 1921).

DÉSIGNATION	LOGEMENTS comprenant trois pièces habitables ou plus, de 9 mètres superficiels au moins, avec cuisine et water-closets et ayant une superficie totale d'habitation entre les murs et cloisons		LOGEMENTS comprenant deux pièces habitables de 9 mètres superficiels au moins, avec cuisine et water-closets et ayant une superficie totale d'habitation entre les murs et cloisons		LOGEMENTS comprenant une pièce destinée à l'habitation de 9 mètres superficiels au moins, et cuisine et ayant une superficie totale d'habitation entre les murs et cloisons		LOGEMENTS comprenant une chambre isolée de 9 mètres superficiels au moins et ayant une superficie totale d'habitation entre les murs et cloisons	
	De 35 à 45 m²	De plus de 45 m²	De 25 à 35 m²	De plus de 35 m²	De 15 à 25 m² avec ou sans water-closets	De plus de 25 m² avec water-closets	De 9 à 15 m² avec ou sans water-closets	De plus de 15 m² avec water-closets
	1	1 bis	2	2 bis	3	3 bis	4	4 bis
1° Communes de moins de 40.000 habitants	806 20.150	874 f 21.850	655 f 16.375	714 f 17.850	504 12.600	546 f 13.650	252 f 6.300	277 f 6.925
2° Communes de plus de 40.000 habitants et banlieue de ces communes dans un rayon de 20 kilom.	1.008 25.200	1.092 27.300	806 20.150	874 21.850	605 15.125	655 16.375	353 8.825	386 9.650
3° Ville de Paris et département de la Seine	1.210 30.250	1.310 32.750	1.008 25.200	1.092 27 300	706 17.650	764 19.100	403 10.075	437 10.925

La loi du 31 décembre 1921 a supprimé les deux catégories pour lesquelles étaient prévus les maxima les moins importants; les petites communes de quelques centaines ou milliers d'habitants pouvant construire dans les mêmes conditions que celles de 40.000 habitants ont pu, elles aussi, profiter des avantages de la législation sur les habitations à bon marché et d'heureux résultats ne tardèrent pas à se produire.

Les maxima établis par le tableau ci-dessus devraient donner satisfaction à toutes les institutions d'habitations à bon marché. Or, nombreuses sont les sociétés de crédit immobilier qui, depuis la guerre, n'ont pas repris leurs opérations de prêts hypothécaires, les plans et devis présentés par les architectes et entrepreneurs de leurs clients contenant des prix prohibitifs pour la construction de maisons dans les conditions requises par les règlements sanitaires. Ces sociétés auraient donc tout intérêt à ce que les maxima actuels soient un peu plus élevés. Quant aux offices publics, certains d'entre eux, au contraire, trouvent ces maxima excessifs. L'Office public du département de la Seine qui a construit dans la banlieue de Paris environ 2.000 logements rencontrait des difficultés pour la location de ses maisons. « Il nous a été signalé, dit M. Dherbecourt, dans son rapport, que l'Office rencontrait de grosses difficultés à réaliser ses locations, surtout au profit des familles nombreuses à cause de ses tarifs apparemment et provisoirement trop élevés. Peut-être serait-il désirable que, jusqu'au moment au moins où la levée des moratoria aura établi la marche libre du logement, les prix de location soient abaissés de façon à ce que les locataires éventuels ne sentent pas, au début, peser trop lourdement sur eux la surchage existant entre les prix qu'ils sont habitués à payer et ceux qui leur sont demandés par notre établissement public » (1).

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1922, p. 471. — Extrait de la séance du 19 juillet 1922 du Conseil général de la Seine. M. Dherbécourt, rapporteur, au nom de la Commission des habitations ouvrières et du plan d'extension.

M. Dherbecourt se plaint plus loin du fait que l'Office public du département de la Seine ne peut abaisser ses prix de location autant que celui de la ville de Paris; ce dernier offre aux familles nombreuses des logements à un prix de location variant entre 400 et 600 fr. tandis que le premier ne peut louer les siens qu'à des prix deux fois supérieurs environ. Une famille de travailleurs peut ainsi trouver excessifs les loyers de l'Office du département de la Seine quand elle aura eu connaissance de ceux de l'Office de la ville de Paris, dont les sacrifices sont considérables et ignorés par la majorité des intéressés.

M. Dherbecourt ajoutait à la fin de son rapport qu'il serait du devoir de l'Office de donner l'éducation nécessaire à la classe ouvrière; il faisait d'ailleurs une déclaration très importante au sujet des sociétés coopératives dont les opérations s'adapteraient le mieux aux maxima actuels de valeurs locatives. « J'ajouterai que, conformément aux vœux émis par la réunion du département de la Seine qui a poursuivi l'étude du problème du logement avec une attention toute patriculière, l'Office s'est montré disposé, dans les mesures où le lui permettra la réglementation à laquelle il est astreint, *à poursuivre sur certains de ses terrains des opérations d'accession à la petite propriété, par l'intermédiaire de sociétés coopératives dont l'une est composée d'ouvriers et employés du département et de la ville de Paris* » (1).

Nous arrivons à la fin du chapitre sans avoir donné une définition de l'habitation à bon marché. Nous avons dit plus haut que le législateur lui-même ne l'a pas défini et comment aurait-il pu le faire quand il prend pour base un élément des plus variables, la valeur locative. Or, toute formule qui ne reposerait pas sur certains caractères permanents et immuables ne pourrait pas s'appeler définitif.

Nous avons dit au début de ce chapitre que, d'une part, les habi-

(1) *Op. cit.*, p. 474.

tations prévues par la loi ne sont pas nécessairement des maisons construites à bas prix; d'autre part, l'obtention du certificat de salubrité implique un prix de revient de l'immeuble, inabordable pour la plupart des salariés; la réduction du prix de construction ne peut dépasser une certaine limite — assez élastique d'ailleurs — sans que le propriétaire risque de se voir refuser le certificat de salubrité par le Comité de patronage, c'est-à-dire le titre d'habitation à bon marché.

Mais, au cours de ce chapitre, nous avons pu voir que des travailleurs peuvent acquérir la possession ou la propriété de maisons à bon marché qui sont plus ou moins économiques et plus ou moins salubres, suivant qu'elles ont été construites par une société coopérative ou par une société anonyme. Il serait donc dangereux de vouloir déterminer d'une manière uniforme les caractères de l'habitation à bon marché. Il est préférable de le faire séparément à l'occasion de chacune des institutions vouées à la réalisation de cette œuvre sociale.

Le cadre de notre étude nous oblige à laisser à des personnes plus qualifiées le soin d'indiquer les caractères des immeubles construits par les institutions autres que la société coopérative.

Le caractère essentiel de la maison édifiée par la société ocopérative est l'infériorité du prix de revient par rapport aux maisons construites par des particuliers. On ne cherche généralement pas à réaliser des économies sur la qualité des matériaux; en revanche, par l'adjudication, on parvient à réduire sensiblement le prix de revient des maisons construites par groupes de 5, 10, 15, etc., sur un grand terrain appartenant à la société. Chaque coopérateur peut contrôler directement sur le chantier tous les éléments de la construction, afin d'assurer le maximum de solidité de la maison; elle constitue pour nous le type de l'habitation à bon marché tel qu'il a été conçu par Jules Siegfried et Alexandre Ribot.

Ces grands apôtres de l'œuvre de l'habitation à bon marché voulaient offrir à chaque salarié une maison remplissant, d'abord, certaines conditions d'hygiène; grâce aux maxima de valeurs locatives,

les avantages légaux ne devaient être accordés qu'aux habitants des taudis, leur permettant ainsi de se loger dans des maisons ensoleillées, aérées, où le corps et l'esprit puissent librement respirer. Hélas! les lois ont été impuissanets à traduire en faits leur noble pensée, l'existence des quartiers malsains, le nombre effrayant de logements insalubres constituant autant de témoignages de l'inutilité des divers tableaux des maxima de valeurs locatives.

CHAPITRE II

DÉFINITION ET CARACTÈRE DE LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS A BON MARCHÉ

On pourrait être tenté de rattacher les coopératives de construction à l'une des formes consacrées, classiques en quelque sorte, de coopératives (coopératives de production, de crédit ou de consommation). Mais, en réalité, on ne peut la réduire à aucune de ces trois formes. Elle nous apparaît plutôt comme une manifestation supérieure de coopération réalisant en quelque sorte la synthèse des trois formes élémentaires.

Elle est, en effet, sous certains rapports, une coopérative de production, parce que, par son objet, — construction de maisons — elle se rattache à la plus vaste des industries, celle du bâtiment (1); — une coopérative de crédit parce qu'elle ne pourrait atteindre son but que grâce à un service spécial d'épargne; — une coopérative de consommation, parce que l'épargne qu'elle réalise sert à la construction de maisons, de logements. Or, le logement fait partie de la consommation, comme tout ce qui est de nature à donner satisfaction aux besoins de l'homme.

(1) Pour laquelle, avant la guerre, travaillaient directement ou indirectement les deux tiers des travailleurs.

Ces considérations d'ordre général ne sont pas de nature à nous montrer ce qu'est au juste une coopérative de construction. Le législateur lui-même, comme nous l'avons déjà signalé, ne l'a pas dit ou plus exactement ne l'a pas encore défini. C'est une lacune regrettable qui a fait grand tort aux nombreuses coopératives de consommation existantes.

Il serait indispensable que la doctrine juridique commençât par présenter une définition pouvant exprimer nettement son véritable caractère. Quant à nous, nous n'avons nullement cette prétention, la question est trop délicate, elle ne saurait se passer de discussion. Ce n'est qu'un simple essai que nous présentons au courant de ce chapitre.

La société coopérative de construction serait, d'après nous, une association ou une société civile d'une nature spéciale, dont les membres s'engagent, sous la responsabilité solidaire et illimitée de tous, à rembourser les prêts contractés en vue de la construction d'immeubles répondant à certaines conditions d'hygiène et de bon marché, et destinés à l'usage des familles des coopérateurs (1).

Les sociétés coopératives de construction d'habitations ouvrières d'Italie sont celles qui ressemblent le plus aux sociétés coopératives françaises d'habitations à bon marché. Cependant, notre définition

(1) Cet essai de définition ne concerne que les sociétés coopératives de construction approuvées par le Ministre de l'Hygiène, de l'Assistance et de la Prévoyance sociales.

Avant la loi du 31 novembre 1894, cette coopérative aurait pu se définir : « Une association ou une société civile, dont les membres s'engagent, sous la responsabilité solidaire et illimitée de tous, à rembourser les prêts contractés en vue de la construction de maisons individuelles destinées à leurs propres familles ».

Il ne faudrait pas confondre ces sociétés avec les coopératives de construction constituées entre gens de métier, travailleurs du bâtiment. Celles-ci sont de véritables coopératives de production qui, se substituant à l'entrepreneur, partagent, entre les co-associés, les bénéfices ou les pertes pouvant résulter de leurs opérations.

C'est d'ailleurs à la présence de ces deux types différents et peu répandus avant 1894 que le législateur doit la confusion qui, depuis trente ans, n'a jamais été dissipée.

ne saurait leur être appliquée, à cause de l'extension qu'elles donnent à leurs opérations. Elles ne se limitent pas, en effet, à des opérations de location-attribution au profit exclusif de leurs membres, mais peuvent aussi, comme nos sociétés anonymes d'habitations à bon marché garder indéfiniment la pleine propriété de maisons qu'elles louent indistinctement à des coopérateurs ou à des non-coopérateurs.

Dans ces sociétés domine le caractère de la coopérative de production; quant aux coopératives d'habitations à bon marché qui limitent leurs opérations à la satisfaction personnelle des besoins de leurs membres, elles présenteraient plutôt comme caractère dominant celui de la coopérative de consommation, bien entendu sans confusion ou assimilation possible. En ce qui concerne les moyens employés pour la satisfaction de ces besoins, ils rappellent les opérations de la coopérative de crédit, sans que l'on puisse, bien entendu, assimiler les groupements dont il s'agit à des sociétés de crédit.

En France, avant 1908, il y avait des coopératives qui réalisaient les opérations auxquelles se sont livrées dans la suite les sociétés de crédit immobilier; en général, d'ailleurs, elles ne se limitaient pas aux opérations de crédit, mais pratiquaient en même tmps la construction. Par conséquent, la coopérative de construction d'habitations à bon marché n'étant ni une coopérative de production, ni une coopérative de consommation, ni une coopérative de crédit, on est amené à se demander si elle est vraiment une société pouvant satisfaire aux conditions édictées par la loi de 1867.

Le coopérateur est lié à une société de consommation par une série d'opérations, ou par une opération qui doit se reproduire indéfiniment. C'est le caractère essentiel de toute société. Or, la coopérative d'habitations à bon marché ne pourrait pas avoir ce caractère, puisque chaque associé ne vise *qu'une seule opération*, la construction de sa maison, pour la réalisation de laquelle il s'oblige solidairement à payer les annuités que les divers associés doivent aux créanciers au nom de la coopérative.

En procédant par analyse, c'est-à-dire en réduisant les opérations

de construction à leur plus simple expression, on s'aperçoit qu'elles ressemblent étrangement à l'opération courante de crédit individuel basée sur la caution solvable d'une tierce personne. Aussi, lorsque dix coopérateurs copropriétaires d'une maison acceptent la demande de garantie ou de prêt (ce qui pratiquement revient au même) en vue de la construction d'une maison pareille à la leur, pour un onzième adhérent apportant le dixième du prix de revient de cette maison, une opération de crédit aura lieu, semblable à celle qui interviendrait entre un simple particulier possédant le dixième du prix de la maison à construire qui, en vue d'obtenir les neuf dixièmes qui lui manquent, irait se présenter chez un banquier accompagné d'un de ses amis, personne réputée solvable, qui consentirait à mettre en gage des biens d'une valeur au moins égale à la somme touchée par l'emprunteur.

On ne saurait donc dire que du seul fait que ces institutions sont créées pour une durée quelconque (égale au moins au nombre des annuités du dernier membre fondateur (1), constitueraient des sociétés. La nature de leurs opérations ne pourrait pas servir davantage à l'appui de cette thèse.

Si un office public construisant des maisons individuelles peut réaliser, par prudence ou par erreur, certains prélèvements supplémentaires sur le prix de revient, une coopérative de construction n'a point cette possibilité. Et quand l'office public construit de pareilles maisons sans les destiner à la location simple, il les vend. La coopérative, au contraire, ne peut pas être vendeur, puisque, pour ses maisons, il n'y a pas d'acheteurs; elle ne pourrait pas non plus être propriétaire — du moins en principe — puisqu'il n'y a pas de locataire. Chaque membre est à la fois vendeur et acheteur, propriétaire et locataire. Au lieu de vente, comme dans les autres institutions d'habitations à bon marché, il y a attribution ou dissolution

(1) C'est le cas d'une coopérative où il n'y aurait pas d'adhésions ultérieures à la création.

partielle de société à l'égard du membre ayant effectué le dernier versement. Quant à la location, pratiquement, elle n'est qu'une contribution personnelle, pour la conservation des biens collectifs. Par prudence, on exagère l'importance de cette contribution, mais toujours sans inconvénient, puisque le surplus formera les ristournes — très improprement appelées dividendes — calculées au prorata des loyers perçus par la coopérative, qui les inscrira au crédit de chacun. Ces ristournes par leur dépôt obligatoire, par leur indisponibilité (voir statuts-type, article 31, paragraphe 2), constituent une véritable épargne qui permet de se libérer par anticipation ou, en cas de maladie, de chômage, etc., de différer, sans danger, un ou plusieurs versements individuels. Ce sont là des caractères des sociétés de secours mutuels et de prévoyance sociale, par excellence.

Le législateur veut que la philanthropique coopérative de construction d'habitations à bon marché, en tant que société à capital et personnel variables, soit ouverte à toute la classe laborieuse, à l'ensemble des travailleurs locataires, c'est-à-dire à la grosse majorité des habitants des maisons malsaines, des taudis.

Or, il suffirait de se rendre compte que les coopératives d'habitations à bon marché sont des institutions qui interprètent admirablement bien la volonté du législateur pour pouvoir — vu leur caractère exceptionnel d'utilité publique — les placer à côté des dispensaires d'hygiène, bureaux de bienfaisance, hôpitaux, hospices, etc...

Quand, le 23 décembre 1912, le législateur institua le dernier organisme de construction, l'office public, sous la forme d'établissement public, il ne définit pas encore cette forme, déjà vieille, de la coopération, reine entre toutes, la coopérative de construction. Nous n'avons de reproches à faire à personne. Tous ceux qui se sont occupés d'elle — sauf M. Lourthies (1), avant le 30 novembre 1894 — ont pensé qu'il fallait d'abord s'intéresser à son état matériel. L'expérience nous enseigne qu'il faudrait procéder un peu différemment;

(1) Voir *supra*, page 86.

nous voudrions qu'on s'occupât avant tout de son état moral, de son identité, afin qu'on puisse la traiter selon ses véritables mérites.

Qui pourrait contester sa supériorité par rapport à tous les groupements de construction d'habitations à bon marché?

Nous allons essayer de démontrer que les coopératives de construction, qui ont le même objet que les offices publics d'habitations à bon marché, ne devraient, pas plus que ces derniers, être considérées comme des sociétés.

Nous venons de dire que la coopérative d'habitations à bon marché implique une seule opération pour chaque associé, et nous admettons que l'entente en vue d'une seule action commune entre dix, vingt, cinquante personnes puisse être appelée société, mais dans le sens très large, celui de collectivité ou de groupement. Dès lors, faut-il aller plus loin et appeler société à capital et personnel variables une pareille collectivité parce que ses membres — pour déterminer les rapports avec les tiers, ou entre eux-mêmes — ont accepté les obligations fixées par des statuts imposés par leur prêteur principal, l'Etat? Non pas, le législateur a fait, d'ailleurs, une distinction fondamentale entre une société et une association. Or, en principe, la coopérative de construction d'habitations à bon marché ne doit être considérée que comme une simple association et, bien qu'elle ne trouve aucune place officielle parmi les associations, elle ne saurait pour cela être classée parmi les sociétés.

Une société à capital variable comme toutes les sociétés commerciales exige, entre autres, un capital social et une série d'opérations d'où pourraient résulter des bénéfices ou des pertes pour chaque associé. Or, d'une part, personne n'entre — et ne peut d'ailleurs entrer — dans la coopérative d'habitations à bon marché qu'en vue d'une seule opération; d'autre part, les opérations n'ayant lieu qu'entre les intéressés eux-mêmes, la question primordiale dans les sociétés proprement dites, celle des bénéfices, ne s'y posera pas. Une société ne peut faire des bénéfices que lorsque ses opérations intéressent des non-sociétaires sur lesquels on fait des prélèvements dont une partie se transforme en dividendes pour les associés.

Il n'y a donc pas de bénéfices dans ces coopératives. Quant aux pertes, contrairement aux sociétés commerciales, elles sont toutes prévues dans la coopérative d'habitations à bon marché. Celle-ci ne prévoit de recettes qu'en vue de dépenses préétablies, comme dans un budget familial ou communal. Les deux éléments de son budget, dépenses et recettes, peuvent rester invariables ou varier à volonté; leur grande stabilité fait éviter aux coopératives les fréquentes surprises réservées aux sociétés où ces éléments varient constamment avec le nombre de leurs clients et l'importance de leurs opérations.

Des assurances contre l'incendie mettent la société à l'abri des pertes ou dépenses imprévues; des assurances temporaires en cas de décès du chef de famille garantissent les recettes nécessaires pour payer les créanciers. Dans ces conditions, on peut comprendre le peu d'intérêt que présente le « capital social » dans les sociétés coopératives (1).

On appelle généralement « capital social » le capital souscrit par les actionnaires d'une société. On n'est pas associé avant d'être actionnaire. Pourtant, des sociétés à capital et à personnel variables ont substitué les *parts sociales* aux *actions,* et les deux coopératives d'habitations à bon marché de Maisons-Alfort, « L'Abri » et « Le Refuge » n'ont émis ni actions ni parts sociales; elles emploient le système plus simple et plus économique des *cotisations mensuel-*

(1) En pratique, une créance de 50.000 francs n'est-elle pas mieux garantie par cent coopérateurs ayant chacun un revenu moyen de 5.000 francs que par un capital social de 100.000 francs souscrit par des capitalistes irresponsables au-delà de leur apport?

L'exemple des coopératives de Maisons-Alfort le prouve suffisamment. Cependant un préjugé défavorable aux coopératives persiste dans le monde des affaires. C'est pour dissiper ce préjugé que les sociétés coopératives adoptent certaines formes extérieures, très pratiques d'ailleurs, des sociétés capitalistes. Mais tous leurs efforts et toutes leurs concessions n'étant pas de nature à intéresser, à attirer les capitalistes, en tant que bailleurs de fonds, les caisses publiques devant toujours être leurs principales créancières, il n'y a aucun avntage à vouloir les maintenir dans l'équivoque actuelle.

les (1). Elles n'ont donc point de capital social. Le paiement anticipé des annuités des prêts, qui se rencontre dans toutes les coopératives d'habitations à bon marché, montre l'inutilité d'un véritable capital social.

Si, à part « l'Abri » et « le Refuge », aucune autre coopérative d'habitations à bon marché constituée par cotisations n'a plus reçu d'approbation ministérielle, c'était parce que les actions présentaient plus de souplesse. Cette mesure s'imposait d'ailleurs par les conditions mêmes de leur adaptation aux pratiques de la vie économique actuelle. A vrai dire, le capital social des coopératives d'habitations à bon marché n'est qu'un patrimoine constitué en vue de diminutions ou partages partiels s'effectuant au fur et à mesure que les créanciers se déclarent satisfaits, que le prêt a été remboursé, que le compte de chacun a été liquidé.

Par conséquent, ces coopératives n'étant constituées qu'en vue d'une seule opération, la construction de la maison; que cette opération, qui vise directement le relèvement de la famille du travailleur, n'étant nullement lucrative — absence totale de partage de bénéfices ou de pertes — mais simplement d'utilité publique; qu'enfin ce qu'on appelle capital social n'étant qu'un patrimoine dont la constitution est imposée par le législateur pour faciliter leurs opérations avec les tiers, nous pouvons déclarer que les caractères essentiels des sociétés régies par la loi de 1867 font défaut, et que ces coopératives de construction ne sont pas des sociétés dans le sens juridique du mot.

Cependant, en raison de leurs services, des vertus sociales qu'elles développent, elles mériteraient d'être classées parmi les institutions d'utilité publique, au même titre que les offices publics d'habitations à bon marché.

(1) Le Secrétaire de « l'Abri » nous écrivait, en mai 1922, que sa coopérative avait pu trouver auprès de la Caisse d'Epargne de Paris, le crédit nécessaire pour édifier vingt maisons, dont seize ont déjà été libérées par anticipation. La coopérative avait droit jusqu'en 1926 pour le remboursement des prêts. (Voir infra, page 295.)

Accroître la dignité humaine par la pratique d'une solidarité sociale appliquée à la régénération de la famille, grâce à une profonde réforme du logement populaire, obtenue avec le minimum de sacrifice possible, par la réduction du prix de revient et par la suppression de tout bénéfice particulier pour l'acquisition d'une maison hygiénique: voilà la caractéristique des coopératives de construction d'habitations à bon marché (1).

Elles répondent à une nécessité primordiale pour tout pays soucieux de l'avenir de la classe si intéressante des salariés.

C'est par la collaboration des offices publics et des coopératives de construction d'habitations à bon marché que se réalisera de la manière la plus rapide et la plus sûre l'amélioration du logement populaire.

---

(1) Nous estimons que les Offices publics seront amenés de plus en plus à tendre une main fraternelle aux coopératives de construction pour la réalisation de leur plus grande ambition, la création de faubourgs-jardins et de cités-jardins.

Toute coopérative d'habitations à bon marché, liée par un contrat de collaboration avec un office public devrait être considérée, comme lui, un établissement public.

Quant aux autres coopératives d'habitations à bon marché, elles devraient pouvoir être considérées comme des associations reconnues d'utilité publique.

CHAPITRE III

OBJET, ASSURANCES TEMPORAIRES, IMMUNITÉS FISCALES, DÉROGATIONS AU RÉGIME SUCCESSORAL

§ 1. — OBJET

L'objet des coopératives de construction d'habitations à bon marché est déterminé par l'article 2 des statuts-type approuvés par décision du ministre de la Prévoyance, de l'Assistance et de l'Hygiène sociales du 1er décembre 1919. Elles peuvent entreprendre toutes les opérations prévues pour les offices publics d'habitations à bon marché: aménagement et construction d'immeubles salubres, assainissement des maisons existantes, création de cités-jardins, création de jardins ouvriers; de plus, toutes les opérations de crédit en vue de l'acquisition d'un champ ou d'un jardin, de l'acquisition ou de la construction d'une maison à bon marché, qui forment l'objet des sociétés de crédit immobilier. Reprenons l'un après l'autre les divers éléments de l'objet des coopératives d'habitations à bon marché.

I. — Acquisition et construction de maisons salubres. — La coopérative d'habitations à bon marché peut acheter et construire,

vendre et louer des habitations salubres ainsi que leurs dépendances ou annexes, telles que jardins, bains et lavoirs. En principe, le ressort dans l'étendue duquel la coopérative exerce sa mission correspond au territoire d'une ou plusieurs communes, arrondissements ou départements, suivant la délimitation envisagée par les fondateurs de la société. Ils doivent se rendre compte des exigences matérielles de la vie des travailleurs, des besoins et coutumes des habitants, des ressources du pays et du prix des terrains et de la main-d'œuvre. La coopérative peut entreprendre la construction sur son propre terrain ou sur le terrain d'autrui. Dans ce dernier cas, il s'agit de baux d'un nombre d'années équivalent au moins à la durée probable des constructions. C'est un cas qui, en France, ne peut se présenter que pour la création de cités-jardins, mais bien plus rarement qu'en Angleterre, par exemple, où les baux de 99 ans sont très fréquents et ceux de 999 encore assez nombreux.

La coopérative construira non seulement pour son propre compte, mais aussi pour celui de la commune, en vertu de l'article 27 de la loi du 23 décembre 1912. « Outre la construction directe par leurs services techniques, les communes, dit le rapport de M. Bonnevay à la Chambre des députés (1), pourront confier cette construction, soit à l'office public, soit à des sociétés d'habitations à bon marché. » Il s'agit là des habitations à bon marché collectives, destinées, pour les deux tiers du montant des valeurs locatives, à des familles nombreuses.

La coopérative ne doit construire ou acquérir que des maisons d'habitation remplissant les conditions suivantes :

1° Etre destinées à des « personnes peu fortunées » ;;

2° Ne pas dépasser les maxima de valeurs locatives fixés par la loi ;

Et 3° être salubres.

(1) Page 191. Cité par MM. Depinay et Dufourmantelle dans « les Offices publics d'habitations à bon marché », page 14.

L'expression vague de « peu fortunées » a été choisie à dessein; les tribunaux ont toute latitude d'interprétation.

Nous avons vu que la valeur locative est établie d'après le chiffre de la population de la commune où est située la maison et d'aprés le nombre et la surface des pièces dont se compose le logement. En général, les logements ou maisons des coopératives seront toujours salubres, car leurs habitants, étant directement intéressés à la construction, apportent personnellement des soins tels que leurs maisons répondent largement aux exigences des règlemets municipaux d'hygiène.

Ces règles concernent les maisons individuelles et collectives. Les maisons collectives, en particulier, peuvent comprendre comme dépendances ou annexes des buanderies, des bains-douches, des garderies d'enfants, des séchoirs, des garages pour bicyclettes et voitures d'enfants, des réfectoires, des salles de conférences ou de réunions et des bibliothèques. Le rez-de-chaussée de ces maisons collectives est le plus souvent aménagé en boutiques, où la vente des boissons alcooliques est interdite. Parmi les maisons collectives les coopératives peuvent acheter ou construire des hôtels populaires. Le Recueil du Ministère de la Prévoyance sociale (1) en indique les conditions: « Le prix de location ne doit pas excéder (y compris la jouissance des services généraux), pour une chambre, les maxima fixés par la loi pour les logements non meublés comprenant une chambre et une cuisine; pour deux chambres les maxima fixés pour les logements de deux chambres et cuisine ». Seulement la construction de pareils hôtels ne peut intéresser que les sociétés qui possèdent des fonds spéciaux. D'ailleurs la construction de maisons collectives est surtout entreprise par les sociétés anonymes, offices publics ou fondations.

La construction de petites maisons, avec cour et jardin, sur des grands terrains appartenant à la société qui établit des rues, des

(1) 1919, page 15.

égouts, etc., constituera toujours l'objet principal des coopératives d'habitations à bon marché.

II. *Assainissement de maisons existantes.* — Le législateur a également prévu des exonérations fiscales et des facilités de crédit pour l'amélioration des conditions du logement populaire et de l'hygiène publique par la transformation de maisons insalubres où un nouvel agencement et des réparations feraient disparaître les dangers antérieurs.

« Les statuts-types (1) des coopératives prévoient l'amélioration, la remise en état et l'assainissement d'habitations déjà existantes destinées à être aliénées ou sous-louées ».

Ces opérations sont rares pour les sociétés coopératives; elles peuvent être envisagées par les fondateurs d'une cité-jardin qui achètent d'importants domaines sur lesquels existent de vieux bâtiments encore utilisables. Ce cas mis à part, les coopératives n'ont pas d'intérêt à acheter de semblables maisons pour la location-attribution car leur assainissement est généralement très coûteux; elles ne pourraient pas bénéficier des avantages des travaux de construction par groupes. C'est pourquoi elles préfèreront la construction (2).

III. *Création de cités-jardins.* — Jusqu'à la loi du 23 décembre 1912, aucun texte sur les habitations à bon marché n'avait employé l'expression « Cités-jardins ». L'article 11 de ladite loi ne vise la création des cités-jardins que par les offices publics; d'ailleurs les sociétés d'habitations à bon marché avaient devancé et peut-être inspiré le législateur, car plusieurs cités-jardins avaient été créées par elles.

« Cités-jardins » est la traduction littéraire de l'expression an-

(1) *Op. cit.*, page 38, notice 1, § 6.

(2) Si un sociétaire venait à recevoir en héritage une maisonnette ayant besoin de grosses réparations, il contracterait à la Société un simple prêt dans les conditions ci-après indiquées.

glaise *garden-city* dont le but est « la création de toutes pièces d'une cité-modèle industrielle, répondant à la fois aux exigences de la vie économique et aux besoins de la vie hygiénique » (1). Chez nous l'expression cités-jardins désigne un groupe plus ou moins important de maisons d'habitations entourées de jardins, construites le long de larges voies, sur un domaine bien situé; la « garden-city » est une véritable ville qui s'étend sur des centaines d'hectares: Letchworth occupe 1.900 hectares et Ruislip-Noorthwood, 2.350 hectares.

D'après le tableau publié par M. Dufourmantelle en 1915, la cité-jardins la plus importante de Franec serait celle de Draveil (Seine-et-Oise), 62 hectares. C'est une œuvre d'initiative ouvrière, connue sous le nom de « Paris-Jardins », société coopérative d'habitations à bon marché. ««« Nice-Jardins », société également coopérative n'occupait qu'un hectare vingt ares.

La coopérative d'habitations à bon marché qui se propose la création d'une cité-jardins se préoccupe d'abord de l'acquisition ou de la location à long terme d'un vaste terrain, relié à la ville par des moyens de communication économiques et rapides, remplissant les meilleures conditions d'hygiène. De semblables terrains nécessitent de gros capitaux, or, c'est ce qui fait défaut aux sociétés coopératives. Le succès des *garden-city* en Angleterre repose sur la collaboration de deux sociétés dont chacune a des attributions différentes et nettement définies. Une société foncière achète et aménage le terrain qu'elle loue à très long terme à une société de construction. Les maisons édifiées sur ce terrain peuvent appartenir à la société de construction ou aux habitants.

C'est ce système que MM. Dépinay et Dufourmantelle voudraient voir s'introduire en France; ils proposent les Offices publics qui pourraient remplir le rôle des sociétés foncières anglaises. « Un Office, disent-ils, pourra parfois trouver avantage à donner à bail,

(1) M. Dufourmantelle: « Les Cités-Jardins », dans le *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1915, page 23.

pour une longue période, un terrain aménagé par lui soit à des particuliers, soit à des sociétés coopératives ou anonymes, à la charge d'y édifier des maisons à bon marché d'après un plan établi d'avance et dans des conditions déterminées » (1).

Nous avons pleine confiance dans les résultats de l'œuvre qui serait entreprise par un Office public en collaboration avec une société coopérative de construction, car dès qu'une cité-jardins prend quelque importance elle a besoin de certains édifices affectés à l'usage public: mairie, école, église, théâtre, etc., entraînant de fortes dépenses. L'Office public et la Société coopérative ne peuvent généralement pas entreprendre chacun de leur côté, ces opérations considérables d'achat et d'aménagement de vastes terrains, de construction et d'agencement des divers immeubles indispensables à toute agglomération humaine bien organisée.

La collaboration que nous voudrions voir s'accomplir entre offices publics et coopératives de construction présenterait des avantages supérieurs d'ordre moral et d'ordre matériel. Mais, ces institutions, avons-nous dit, ont besoin de gros capitaux pour la création de cités-jardins; Offices publics et Coopératives de construction comptent ordinairement, pour l'exécution de leurs projets, sur les crédits que les caisses publiques où les capitalistes mettent à leur disposition. Or, l'ensemble des crédits ouverts à un Office public et à une Coopérative de construction, agissant chacun isolément, sera toujours inférieur à celui qui leur serait ouvert s'ils étaient associés, en vue de constituer une seule et grande cité-jardins à la place de deux cités de moindre importance. Pour obtenir une sérieuse amélioration morale et sociale des habitants de ces agglomérations modernes, il faut que, dès le début, leur création soit envisagée dans des proportions assez considérables.

IV. *Création de jardins ouvriers.* — Les jardins ouvriers sont destinés à améliorer le sort des travailleurs, à leur inculquer les idées

(1) *Les Offices publics d'habitations à bon marché,* 1918, page 14.

de prévoyance. La possession d'un jardin peut être considérée comme un point de départ pour l'ouvrier ou l'employé qui veut parvenir à la propriété d'une maison salubre et économique. De la fécondité du sol et de la situation du terrain dépendra souvent le succès de la tentative faite par la Coopérative.

« Au sortir de la ville, après les dernières maisons du faubourg, vous rencontrez une pièce de terre découpée en carrés réguliers par des treillages ou des fils de fer. Les arbres sont rares, sinon absents, car ils tiendraient trop de place. De petites guérites barbouillées de goudron ou de coaltar renferment des outils de jardinage. Quelquefois une seconde baraque, plus basse, abrite les lapins, future gibelotte pour les grands jours. La terre est complètement cultivée; les allées étorites semblent laissées à regret. Un grand carré est occupé par les pommes de terre, la principale récolte; puis viennent les choux, les carottes, la salade. Enfin de tous petits espaces sont consacrés aux pois, aux fèves, aux fraises, aux primeurs qui se vendent au marché » (1). Voilà une fidèle peinture des jardins ouvriers.

Ils sont généralement d'une superficie très réduite; ils ne peuvent dépasser 10 ares. La loi du 10 avril 1908 prévoit bien des champs et jardins pouvant mesurer un hectare, à condition que le prix soit inférieur ou tout au plus égal à 1.200 francs. Seulement ces champs et jardins ne peuvent jouir de tous les avantages accordés aux habitations à bon marché. Les sociétés coopératives constituées spécialement pour la création de jardins ouvriers sont extrêmement rares (2). Les jardins ouvriers des coopératives d'habitations à bon marché occupent des terrains lotis en vue de la construction. En attendant la maison le coopérateur peut réaliser certaines économies

(1) Louis Rivière. « La terre et l'atelier », *Jardins ouvriers*, page 109. Cité par Dépinay et Dufourmantelle dans les *Offices publics d'habitations à bon marché*, page 30.

(2) Les sociétés de jardins-ouvriers ont été assimilées aux sociétés d'habitations à bon marché par une loi du 31 mars 1896; exception a été faite en ce qui concerne le concours des départements et des communes.

tout en facilitant à la société l'amortissement du capital engagé. Une pareille société renferme l'embryon d'une cité-jardins.

V. *Prêts individuels.* — Les coopératives d'habitations à bon marché sont à la fois des sociétés de construction et de crédit. Ces dernières opérations prévues par l'article 2 des statuts-types doivent avoir lieu sous forme de prêts hypothécaires, c'est-à-dire dans les mêmes conditions que les prêts consentis aux particuliers par les sociétés de crédit immobilier. Ils doivent être destinés « à faciliter soit l'acquisition de champs ou jardins, soit la construction, l'attribution ou l'acquisition, soit l'amélioration, l'assainissement de maisons à bon marché ».

La maison ou le terrain acquis avec les fonds de la Société devient immédiatement la propriété de l'emprunteur. Nous avons montré plus haut (1) que l'hypothèque prise en faveur du prêteur n'assure pas un droit de propriété supérieur à celui du locataire-acquéreur sur la maison ou le jardin qu'il possède. Malheureusement, le peu de crédit accordé aux sociétés coopératives pour ce genre d'opérations quelquefois indispenasbles les rendent trop souvent impossible (2).

§ 2. — *Assurances temporaires*

Pour l'ouvrier qui autrefois voulait se rendre acquéreur d'une maison au moyen d'annuités échelonnées à long terme, il y avait souvent une cause d'hésitation: la crainte de mourir avant d'avoir

(1) Voir *supra,* pages 81 et suivantes.

(2) Pour pouvoir contracter ces prêts hypothécaires, les emprunteurs doivent remplir les conditions suivantes:

1° Posséder au moment du prêt le dixième au moins du prix de la construction;

2° Passer avec la Caisse nationale d'assurance en cas de décès, un contrat à prime unique garantissant le paiement des annuités. restant à échoir au moment du décès;

3° Justifier que la maison remplit les conditions prévues par la loi en ce qui concerne la valeur et la salubrité.

accompli son engagement et de léguer à sa famille non pas une habitation, mais des embarras. Il n'en est plus ainsi depuis que la législation sur les habitations à bon marché a prévu et réglementé l'assurance temporaire en cas de décès. Jusqu'à la loi du 10 avril 1908 aucun texte ne la rendait obligatoire. Aux termes de l'article 3, § 2 de cette loi, toute personne désirant obtenir d'une société de crédit immobilier ou d'une sociétés d'habitations à bon marché un prêt hypothécaire, doit passer avec la caisse nationale d'assurance un contrat garantissant le paiement des annuités restant à échoir au moment de son décès.

Nous venons de dire, à la fin du paragraphe précédent, que les coopératives d'habitations à bon marché, faute de crédits suffisants pour leurs opérations de construction, ne pouvaient instituer un service spécial, comme elles l'auraient désiré, pour les prêts hypothécaires. Le texte de la loi de 1908 pèche, certainement, par une précision qui leur est préjudiciable; pour obtenir des avances de l'État dans les conditions prévues pour les sociétés de crédit immobilier, il ne suffit pas de justifier de l'emploi de ces avances en opérations de crédit immobilier, mais, que la société emprunteuse ait revêtu la forme anonyme.

Ainsi que nous l'avons déjà indiqué à plusieurs reprises, il eût été préférable de sauvegarder le principe de l'égalité des sociétés et de distribuer entre elles les crédits en se référant non à leur forme juridique mais exclusivement à la valeur économique des garanties offertes. Or, cette inégalité rendait inapplicable aux coopérateurs une des plus importantes innovations de la loi Ribot: l'assurance temporaire ne devait être obligatoire que pour les clients des sociétés de crédit immobilier. Les auteurs des lois sur les habitations à bon marché ont toujours étudié les moyens susceptibles d'éviter à la famille d'autres malheurs pouvant suivre celui, aussi douloureux qu'inévitable du décès prématuré du père, locataire-acquéreur, d'une coopérative d'habitations à bon marché. M. Jules Siegfried, dans sa proposition de loi déposée à la Chambre des Députés en mars 1892, envisageait dans cet ordre d'idées une mesure très favorable aux

coopérateurs: l'Etat devait prendre à sa charge la prime annuelle d'assurance jusqu'à concurrence d'un crédit ouvert tous les ans au budget (1).

En 1906, la Caisse des dépôts et consignations, pour encourager les travailleurs à contracter cette prime, avait institué deux taux différents pour les prêts aux sociétés d'habitations à bon marché: 3 p. 100 pour les demandes de prêts accompagnées du contrat d'assurance et 3 1/4 p. 100 pour les autres prêts. Cette mesure était insuffisante pour que les résultats fussent appréciables. Il fallait rendre obligatoire l'assurance temporaire dont M. A. Millerand disait, en 1913, dans la préface du livre de M. L. Sniell sur les habitations à bon marché: « Quelle révolution le jour où cette obligation légale serait rentrée dans les mœurs ».

Dans son rapport de 1906 au Conseil supérieur des habitations à bon marché, M. E. Cheysson constatait avec regret que l'article 7 de la loi du 30 novembre 1894 est resté presque sans application, tandis que, en Belgique, l'assurance accompagne plus des quatre cinquièmes (85 p. 100) des prêts consentis par la Caisse générale d'épargne et de retraites.

« L'assurance, disait-il, devrait toujours être le complément du contrat de location avec promesse de vente. C'est en vue d'en faciliter l'accomplissement que le nouvel article 7 prévoit une combinaison de prime unique qui, jointe en capital à l'avance du prêteur, majore d'autant le coût de la maison et se traduit pour l'emprunteur, et pour ainsi dire, à son insu, par une légère plus-value constante de son annuité » (2). Le principe posé par l'article 7 de la loi de 1906 sur la prime unique reste en vigueur encore aujourd'hui.

Mais, ce ne fut qu'en 1921, par la loi du 26 février que cette obligation légale devint une réalité pour tous les acquéreurs de maisons individuelles à bon marché. Les deux derniers alinéas de l'article

(1) Voir Discours de M. E. Cheysson dans le *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1893, page 37.

(2) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1906, page 308.

premier de ladite loi renferment les dispositions concernant l'assurance temporaire. « Pour toutes les opérations comportant l'acquisition d'une maison individuelle à bon marché ou d'une petite propriété, l'emprunteur devra contracter une assurance temporaire auprès de la Caisse nationale en vue de garantir le remboursement qu'il aura obtenu. Lorsque l'emprunteur n'aura pas été admis à souscrire par son conjoint ou par un tiers s'ils s'engagent solidairement au remboursement du prêt, et elle garantira, en cas de décès de son conjoint ou de ce tiers, le paiement des annuités restant à échoir à cette époque.

» Cette assurance sera contractée au moyen d'une prime unique dont le montant pourra être incorporé au prêt, sans entrer en ligne de compte au point de vue des limitations édictées aux paragraphes 3 et 4 du présent article ».

La loi du 26 février 1921 n'est pas seulement la première loi qui introduit l'obligation de l'assurance temporaire pour tout acquéreur de maison individuelle à bon marché ou petite propriété, elle est aussi la première à prévoir la possibilité de contracter cette assurance pour toutes personne refusée à l'examen médical, un tiers s'obligeant solidairement au remboursement régulier des annuités. Auparavant cette tierce personne ne pouvait être que le conjoint. Les conditions à remplir pour souscrire une assurance sont les suivantes :

1° Être âgé de 16 ans au moins et de 60 au plus au moment du point de départ de l'assurance ;

2° Signer un bail donnant la marche de la libération des engagements pris par le locataire-acquéreur ;

3° S'être soumis à la visite médicale dans les conditions prévues par la loi du 13 juillet 1920.

La réalisation de cette obligation légale de l'assurance temporaire a été facilitée par la présence d'un grand nombre de mutilés de guerre qui, en vertu de la loi du 5 août 1920, pouvaient, dans des conditions très avantageuses, contracter des prêts en vue de la construction de maisons à bon marché. Et comme ils n'étaient pas tou-

jours d'une santé robuste, il fallait bien leur rendre possible, par l'intermédiaire d'une autre personne, la souscription de l'assurance afin qu'ils pussent bénéficier des dispositions de la loi.

Le système d'assurance organisé par la loi du 12 avril 1906 admettait trois sortes de modalités, à savoir: 1° Paiement, au moment de la signature de la police, d'une prime unique garantissant les risques courus pendant toute la durée de l'assurance; 2° Paiement, pendant un certain nombre d'années, d'une prime annuelle fixe: 3° Paiement pendant toute la durée de l'assurance, d'une prime annuelle variable suivant l'importance des risques courus par l'établissement assureur.

La loi du 10 avril 1908 a adopté le premier système, c'est-à-dire le paiement d'une prime unique qui peut être incorporée au prêt hypothécaire et remboursée, par annuités égales en même temps que le reste du prêt. C'est le système pratiqué par les Coopératives de construction; moyennant le paiement d'une prime unique, incorporée au prix de la maison, la Caisse d'assurances se substitue au sociétaire décédé et verse en son lieu et place la somme assurée pour l'année du décès. Et comme le sociétaire conserve la faculté de faire des versements anticipés, si la somme restant due au jour du décès était moins élevée que la somme assurée, c'est cette dernière somme qui serait versée par l'assurance; de telle sorte que la veuve ou les héritiers recevraient la maison en toute propriété et de plus une somme d'argent: la différence entre la somme due et la somme assurée.

Nous connaissons toute l'importance que présente l'assurance temporaire. Elle contribue dans une large mesure à la création des foyers, à la consolidation familiale; c'est pourquoi nous sommes complètement d'accord avec les auteurs qui ont demandé que cette assurance soit obligatoire. Cependant, par l'importance du montant de la prime, l'assurance temporaire est assez impopulaire.

Rappelons brièvement que le législateur de 1894 avait remplacé le système proposé par M. Siegfried, de l'assurance mixte — qui avait donné d'excellents résultats en Belgique — par l'assurance tempo-

raire. Celle-ci exige du travailleur le paiement d'une prime supérieure à celle de l'assurance mixte et implique des formalités supplémentaires pour la Société. Pourquoi donc a-t-on substitué l'assurance temporaire à l'assurance mixte?

En 1894, dans une très intéressante étude (1) sur l'assurance mixte, M. Cheysson exposait le système de cette assurance et en indiquait les principaux avantages.

Dans la colonne des observations du IV^e^ tableau intitulé: « *Durées comparatives des périodes correspondant à l'équivalence des annuités totales pour le taux de 4 p. 100 et l'âge initial de 30 ans (avec ou sans l'assurance mixte)*, on peut lire cette phrase: « D'après ce tableau il en coûte la même annuité totale pour amortir un capital en quinze ans sans assurance mixte que pour l'amortir en dix-sept ans avec l'assurance mixte ». Cela veut dire que le membre d'une société coopérative d'habitations à bon marché ne peut être sûr de léguer à ses enfants la propriété de la maison qu'il occupe, qu'après le versement de la quinzième annuité; par contre, il pourra être sûr que la maison restera propriété familiale, même s'il meurt aussitôt après le paiement de la première annuité, pourvu que son contrat de location-attribution comporte une assurance mixte, se traduisant par l'engagement de payer, en cas de survie, deux annuités supplémentaires.

Voici un exemple pour lequel nous prendrons quelques chiffres concernant les annuités couramment employées dans les coopératives d'habitations à bon marché, c'est-à-dire échelonnées sur vingt ans. Il faudra donc nous occuper du second rapport de la proportion suivante:

$$\frac{15 \text{ ans}}{17 \text{ ans}} = \frac{20 \text{ ans}}{22 \text{ ans, } 8 \text{ mois}}$$

Quand nous aurons trouvé la prime payée d'après l'assurance

(1) L'assurance mixte et les associations ouvrières. *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1893, pages 321 à 342.

mixte et la prime payée d'après l'assuranec temporaire, nous pourrons connaître la différence entre les deux primes.

L'annuité à payer pendant 20 ans pour une maison de 6.000 fr. libérée du dixième, soit 600 francs, sera de 183 francs. Grâce à des combinaisons spéciales la somme à amortir ne sera pas de 5.400 fr. mais de 4.916 francs seulement et la prime d'assurance ne portera donc que sur cette dernière somme. Le taux de la prime unique (variant entre 11,75 p. 100 et 15 p. 100 (1), serait de 13 p. 100; pour 4.916 francs la prime sera de (4.916 × 13) 639 *francs*.

D'après les tableaux de l'assurance mixte fournis par M. E. Cheysson nous trouvons: (183 francs × 2 ans et 8 mois) 488 *francs*. La différence entre les deux primes étant de 151 francs, nous pouvons dire que la prime temporaire est supérieure de 31 p. 100 à la prime de l'assurance mixte.

Pourquoi n'a-t-on pas accepté l'assurance mixte du système belge? Nous l'ignorons. Tout ce que nous savons c'est qu'en 1894, la Caisse d'assurance en cas de décès traversait une terrible crise financière. « Je ferais observer, disait M. Félix Martin — au Sénat, que cette malheureuse Caisse ne peut rien prêter du tout, car elle est, vous le savez, pour ainsi dire en déconfiture » (1).

En tous cas, si les calculs de M. Emile Cheysson ne sont pas erronés, on doit regretter que la situation de cette Caisse nationale ne lui ait pas permis d'entreprendre ces opérations; elles auraient certainement pu la sortir d'embarras, car les chiffres des tables de Départieux sont établis sur les cas de décès de la population entière; or, la moyenne de la mortalité du pays est en général, au moins deux fois supérieure à celle constatée parmi les habitants des maisons salubres et économiques des sociétés d'habitations à bon marché.

(1) Nous empruntons ces taux à M. Al. Ribot, voir *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, page 301.

(2) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1894, page 87. M. Diancourt, le rapporteur de la loi de 1894, affirmait et complétait en disant qu'elle avait un déficit de 600.000 francs.

C'est ce qui explique le grand succès de la Caisse d'assurance belge.

M. Diancourt indiquait « les vices du fonctionnement de la Caisse d'assurances en cas de décès: 1° Organisation défectueuse des assurances collectives des sociétés de secours mutuels; 2° taux d'intérêt trop élevé qui avait servi de base à l'établissement des tarifs » (1). Quant à M. F. Martin, il mettait en lumière dans les termes suivants, le mode d'établissement des contrats d'assurance.

« Vous ignorez sans doute, Messieurs, disait-il, comme je l'ignorais moi-même, il y a deux ou trois mois, que la Caisse d'assurance en cas de décès n'est rien moins qu'exigeante pour l'admission des assurés. Ils n'ont qu'à se présenter chez le receveur des postes ou chez le percepteur; ils déposent leur demande, leur acte de naissance, leur état civil et leur premier versement; puis, dans huit ou dix jours, on les admet, sans autres formalités, à signer le contrat.

» Comment, direz-vous, on ne les soumet même pas à un interrogatoire sur l'état de leur santé, ni à un examen médical, mais alors comment éloignera-t-on les malades qui vont affluer » (1)?

La loi de 1868 prévoyait l'annulation du contrat en cas de décès pendant les deux premières années, mais sans aucun risque pécuniaire pour la famille à qui on restituait les versements avec les intérêts à 4 p. 100.

» Maintenant, continue-t-il, supposez que le malade assuré pour 3.000 francs, soit par exemple un phtysique, un cardiaque; au début, il a grande chance de vivre deux ans. Eh bien! s'il vit deux ans et un jour, l'assurance est valable. Il aura payé deux primes c'est-à-dire 100 francs à peu près, s'il est âgé de 30 ans, et la famille touchera 3.000 francs; perte sèche pour la caisse: 2.900 francs ».

Et il explique pourquoi le déficit n'était pas plus considérable: « C'est que l'existence de la Caisse d'assurances en cas de décès, et surtout ses facilités d'admission, sont complètement inconnues, et

(1) *Op. cit.*, p. 91.
(2) *Ibid.*, page 94.

du public, et des courtiers et des médecins. La caisse n'a guère dépassé que 2.000 contrats en vingt ans ».

Voilà des faits qui peuvent nous faire comprendre pourquoi les travailleurs, locataires-acquéreurs d'habitations à bon marché doivent supporter une prime d'assurance temporaire écrasante, qui pourrait sans aucun danger être réduite de moitié. La Caisse d'assurance pourrait d'ailleurs réaliser des bénéfices égaux ou supérieurs; il faudrait simplement que le législateur encourage davantage l'accroissement du nombre de futurs propriétaires de maisons individuelles à bon marché.

Le taux moyen de la prime d'assurance étant d'environ 1 p. 100 du prix de la partie assurée de l'immeuble, cela nous laisserait croire que parmi cette catégorie d'assurés il y aurait tous les ans 10 décès sur 1.000 assurés qui n'auraient effectué qu'un seul versement; ou 20 p. 1000 n'ayant versé que la moitié des primes, etc., Or, la mortalité de la France ne dépasse pas 20 p. 1000 tout en tenant compte des milliers de victimes de l'alcoolisme, de la tuberculose et de toutes les maladies occasionnées ou développées par le taudis.

L'expérience a prouvé que ce taux général de mortalité descend à 5 ou 6 p. 1000 dans les maisons hygiéniques des sociétés d'habitations à bon marché et même au-dessous dans les cités-jardins. Avant l'organisation d'une statistique spéciale portant sur la mortalité dans ces maisons plus hygiéniques qui fournissent à leurs habitants un surcroît de santé morale et physique, il serait désirable que le législateur intervînt encore une fois en faveur de l'habitation à bon marché, en réduisant de moitié le montant de la prime annuelle d'assurance en cas de décès.

§ 3. — *Immunités fiscales*

L'exonération d'impôts accordée par le législateur aux propriétaires d'habitations à bon marché a été le premier concours financier de l'Etat. C'est une subvention déguisée, qui est restée longtemps insuffisante.

L'article 9 de la loi de 1894 étendait à 5 ans la période d'exonération des impôts fonciers et des portes et fenêtres de 2 ans accordée à tout constructeur de maisons d'habitations.

A ces exonérations concernant la maison à bon marché, on doit ajouter celles accordées aux sociétés constructrices: taxes de main-morte, patente, timbre et enregistrement et impôt sur le revenu des valeurs mobilières.

Pous l'année 1905, ces différentes exonérations atteignaient à peine 150.033 fr. 42 (1).

« Malgré leur léger relèvement depuis deux ans, écrivait M. E. Cheysson dans son rapport annuel au Conseil supérieur des habitations à bon marché. Ces faveurs de la loi sembleront bien modérées, si on les compare à l'importance des intérêts en jeu et à la libéralité dont l'Etat fait preuve pour d'autres manifestations de la prévoyance, pour les sociétés de secours mutuels, par exemple, auxquelles il accorde, à très juste titre d'ailleurs, des millions sous des formes diverses » (2).

La loi du 12 avril 1906 portait à douze ans l'exonération d'impôts concernant les habitations à bon marché et les sociétés constructrices. Aucune loi depuis n'est venue modifier cette disposition en faveur des habitations à bon marché par contre, la loi du 31 mars 1922 accorde une exonération de 15 ans, à toutes les maisons d'habitations (3) achevées avant le 31 décembre 1927. L'article 20 vise non seulement les maisons dont la construction a été commencée après la promulgation de la loi de 1922, mais aussi toutes les reconstructions et additions de construction des maisons antérieurement édifiées.

Nous ne croyons pas que cet article soit applicable aux habitations des sociétés à bon marché, puisque l'article 60 de la loi du 5 décembre 1922 rappelle simplement les dispositions de l'article 9 de la loi du 12 avril 1906.

(1) En 1904, ce chiffre était de 120.251 fr. 94.

(2) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1906, page 305.

(3) Exception faite des maisons d'agrément, de plaisance ou servant à la villégiature.

Le tableau ci-dessous donne les chiffres des exonérations d'impôts depuis 1906 jusqu'à 1922.

DÉNOMINATION DES IMPOTS

ANNÉES	CONTRIBUTION FONCIÈRE	CONTRIBUTION des PORTES et FENÊTRES	TAXE DE MAINMORTE	PATENTE	TIMBRE ET ENREGISTREMENT	TOTAL
1906	52.098.47	96.776.36	13.866.18	3.333.	2.898.15	168.972.16
1907	75.931.86	94.448.26	13.707.30	12.505.66	6.536.55	203.129.63
1908	98.039.67	98.587.26	19.132.11	12.998.38	4.606.08	233.363.50
1909	119.907.10	152.597.83	22.334.57	14.357.66	11.460.34	320.657.50
1910	184.268.79	149.125.18	45.410.45	20.915.29	11.222.68	410.942 39
1911	208.769.40	196.411.76	62.827.	20.247.17	13.549.62	501.804.95
1912	300.388.72	243.380.72	83.647.85	21.157.88	22.355.33	670.930.50
1913	370.922.24	316.275.55	148.035.55	34.088.84	34.038.53	903,360.68
1919 (1)	(2) 855.192.27	259.138.52	(2) 282.394.21	23.490.37	(3)	1.420.215.37
1920	1.442.689.13	416.223.33	311.778.02	41.733.87	(3)	2.212.424.35
1921	1.603.810.70	529.724.26	313.434.54	58.478.02	(3)	2.505.447.52
De 1906 à 1921	5.312 018.35	2.552.689.03	1.316.567.78	263.306.11	106.667.28	9.551.248.55

(1) Les rapports annuels du Conseil Supérieur des Habitations à Bon Marché auxquels nous avons emprunté ces chiffres, ne font pas mention des immunités fiscales accordées en 1914, 1915, 1916, 1917 et 1918.

(2) L'importance de ces chiffres s'explique par l'augmentation de l'impôt foncier et de la taxe de mainmorte.

(3) Ce chiffre n'a pas été donné par l'Administration.

Le montant des exonérations pour 1906 ne représente que le dixième de celui de 1919 et le vingtième de celui de 1921. Cela ne veut pas dire qu'en 1906 le nombre de maisons et logements bénéficiant de la loi du 12 avril 1906 était dix ou vingt fois plus réduit qu'en 1919 ou 1921 ; cela tient en grande partie aux augmentations successives d'impôts. Il est à remarquer que de 1914 à 1919 le nombre de maisons construites reste inférieur à celui de l'année 1913 et que quelques sociétés coopératives sont parvenues à la fin de la période pendant laquelle leurs immeubles pouvaient jouir de l'exonération des impôts précités.

Jusqu'en 1910, le cadre des évaluations des immunités fiscales, adopté primitivement par le Ministère des Finances, d'accord avec le département du Travail et de la Prévoyance sociale, était basé sur les divisions établies pour les maxima de valeurs locatives, c'est-à-dire par commune d'après la population. Ce cadre ne permettait pas de connaître les exonérations des différentes catégories de propriétaires d'habitations à bon marché. Dans le tableau ci-dessous, nous donnons les différentes associations, fondations, administrations, sociétés et particuliers bénéficiaires des exonérations d'impôts avec le montant des exemptions qui leur ont été accordées, conformément à la loi pendant les années 1910, 1911, 1920, 1921.

Voir tableau page suivante.

DÉSIGNATION DES PROPRIÉTAIRES	CONTRIBUTION FONCIÈRE (PRINCIPAL ET CENTIMES ADDITIONNELS)				CONTRIBUTION DES PORTES ET FENÊTRES (PRINCIPAL ET CENTIMES ADDITIONNELS)			
	1910	1911	1920	1921	1910	1911	1920	1921
Associations et fondations reconnues d'utilité publique.....	11.629.28	13.398.80	122.215.73	109.499.77	5.294.67	5.881.38	23.735.64	23.265.97
Bureaux de Bienfaisance et d'assistance, Caisses d'épargne, hospices et hôpitaux.....	7.231.30	9.118.01	48.208.89	39.249.75	5.291.71	6.333.64	13.152.41	13.294.75
Sociétés approuvées par le Ministère de la Prévoyance Sociale :								
Sociétés Coopératives	6.985.91	11.503.07	87.047.14	104.142.81	7.899.83	10.786.06	31.515.28	40.062.23
Sociétés Anonymes..	10.793.43	15.864.73	211.965.58	258.101.35	7.410.42	13.473.69	54.859.70	73.339.47
Sociétés non approuvées par le Ministère de la Prévoyance Sociale	29.353.49	57.146.54	94.143.29	150.730.43	39.967.78	84.730.04	28.663.46	60.412.86
Particuliers.....	55.118.36	94.212.27	875.395.15	930.874.36	36.964.51	68.807.22	264.176.82	319.127.13
	121.111.77	201.243.42	1.438.975.78	1.601.598.47	102.828.92	190.012.03	416.103.31	529.502.41

DÉSIGNATION DES PROPRIETAIRES	CONTRIBUTION DES PATENTES (PRINCIPAL ET CENTIMES ADDITIONNELS)				TAXE DE BIENS DE MAINMORTE (PRINCIPAL ET CENTIMES ADDITIONNELS)			
	1910	1911	1920	1921	1910	1911	1920	1921
Associations et fondations reconnues d'utilité publique.....	»	»	»	277.01	6.949.23	7.208.19	54.424.89	45.126.99
Bureaux de Bienfaisance et d'assistance, Caisses d'épargne, hospices et hôpitaux.....	253.69	380.09	5.446.13	6.705.96	4.649.73	6.319.24	30.437.54	21.808.60
Sociétés approuvées par le Ministère de la Prévoyance Sociale :								
Sociétés Coopératives	6.520.30	7.118.10	9.374.31	13.784.46	4.312.22	7.703.30	55.177.94	51.321.62
Sociétés Anonymes..	14.141.30	12.748.98	26.913.43	37.710.59	7.112.84	10.014.24	117.380.09	118.448.58
Sociétés non approuvées par le Ministère de la Prévoyance Sociale	»	»	»	»	22.376.43	31.782.03	53.987.59	71.240.40
Particuliers.....	»	»	»	»	»	»	»	4.999.80
	20.915.29	20.247.17	41.733.87	58.478.02	45.400.45	62.827.00	311.408.05	312.945.99

Il est facile de se rendre compte que les sociétés coopératives ne sont pas celles qui ont le plus bénéficié des droits que l'Etat, les départements et les communes auraient pu prélever sur leurs immeubles. Ce sont d'abord les particuliers et les sociétés non approuvées, puis l'ensemble des associations et fondations reconnues d'utilité publique ensuite les sociétés anonymes d'habitations à bon marché.

Quand on compare les chiffres indiquant les exonéraitons accordées en 1920 et 1921 ; d'une part, aux sociétés coopératives, d'autre part, aux particuliers et aux sociétés non approuvées on trouve une différence considérable ; les premières ont dû construire dix fois moins que les secondes. Cela paraît explicable lorsqu'on pense à l'essor pris dans les dix dernières années par les sociétés de crédit immobilier. Mais comment expliquer ce même fait pour les années 1910, 1911, alors que le nombre de maisons construites à l'aide des prêts de quelques rares sociétés de crédit était infiniment réduit.

A la V^e^ Conférence nationale des Sociétés d'habitations à bon marché, M. Tarrin déclarait que « l'Etat fait actuellement un sacrifice d'environ 260.000 francs par an comme remise de contributions diverses ; or, sur cette somme, plus de 160.000 francs profitent à des sociétés non approuvées et à des particuliers qui exploitent des maisons dont le prix de location n'a rien de bon marché » (1).

Dans le désir de contrôler cette déclaration nos recherches se sont arrêtées sur la discussion engagée à la Chambre des Députés le 18 février 1909 au sujet de l'impôt sur le revenu.

MM. Lamendin et Guislain, l'abbé Lemire et le Ministre des Finances se sont élevés contre les exonérations d'impôts accordées aux grandes compagnies industrielles pour leurs maisons ouvrières, parce que cette exemption privait les communes de toute ressource pendant douze années, alors que les habitants de ces maisons profitaient de tous les services sociaux.

M. Siegfried voulant convaincre le Ministre des Finances de

(1) Rapport de la V^e^ Conférence nationale, 1911, page 109.

l'inutilité de la modification apportée à la loi de 1906 — annoncée par ce dernier — disait (1): « Si maintenant vous reveniez sur ce point, vous décourageriez ceux qui se mettent en avant pour tâcher...

M. le Ministre des Finances. — Oui, les grosses compagnies minières du Nord, par exemple!

M. Jules Siegfried. — Celles-là ne profitent pas de la loi, Monsieur le Ministre, en ce qui concerne l'exonération de l'impôt sur le revenu.

M. Lamendin. — Je vous demande pardon, Monsieur Siegfried, elles profitent de la loi, et ce sont les communes qui, pendant douze ans sont privées de ressources réelles qui doivent leur revenir.

M. le Ministre des Finances. — Très bien!

M. Jules Siegfried. — Mais vous faites une confusion.

M. Lamendin. — Je maintiens que c'est la vérité; je suis maire d'une commune du Pas-de-Calais où les compagnies houillères prennent un développement très considérable. Je suis bien placé pour savoir ce qu'il en coûte aux municipalités de notre région d'être privées pendant douze ans de pareilles ressources... Vous êtes l'auteur du projet des habitations à bon marché, et dans votre esprit comme dans celui de beaucoup de nos collègues, ici présents, les compagnies houillères ne devaient pas profiter de ces avantages ».

Et pendant que le Ministre des Finances et l'abbé Lemire approuvaient M. Lamendin, M. Guislain montait à la tribune pour lire une délibération d'une municipalité de la circonscription de la ville de Somain, où il était dit:

« M. Carpentier appelle l'attention de l'Assemblée sur le fait que la Compagnie des mines d'Aniche ayant fait construire sur le territoire de Somain au cours des dernières années, environ cinq cents maisons destinées au logement des familles des ouvriers mineurs et employés qu'elle occupe... » M. Guislain ajoute que cette commune

(1) Voir *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1909, 47 et suivantes.

possède deux mille foyers « dont le quart est construit en maisons à bon marché qui ne paieront pas d'impôts pendant douze ans ». « ...Il ne paraît pas, continue la délibération, que lesdites maisons puissent rentrer dans les conditions prévues par lesdites lois, attendu qu'il est avéré que ladite Compagnie, en faisant construire ces habitations, n'a eu uniquement pour but que le logement d'un personnel ouvrier tout spécialement attaché à son service, personnel qui n'est pas, au surplus, toujours composé des mêmes individus... ; qu'enfin il est incontestable que la Compagine n'aliènera jamais ses immeubles au profit de ses ouvriers » (1). La délibération disant que la Compagnie profitait indûment de l'exonération d'impôts réclamait un remède à cet état de chose par lequel « se trouvent lésés dans leurs intérêts », l'Etat, le Département et la Commune.

Le Ministre des Finances et M. Lamendin protestent contre les abus de la législation en matière d'habitations à bon marché, ce dernier demandait « la suppression de la disposition dont bénéficient les compagnies houillères, parce que les maisons qu'elles donnent ainsi aux mineurs sont pour elles des instruments de travail ; elles logent à bon marché, il est vrai, mais elles savent réduire d'autant le salaire de leurs ouvriers ».

M. Jules Siegfried (2) acceptait en principe la modification que le Ministre des Finances avait annoncée seulement, tout ce que nous en savons, c'est que deux ans plus tard, en 1911, la question n'était pas encore tranchée. Depuis, les lois qui suivirent ne firent que renforcer un principe peu défini d'encouragement de l'initiative privée et de l'initiative collective ; des faveurs égales étant accordées, non pas en raison de la personne mais en raison du capital employé.

« Il a paru inadmissible, écrivait l'éminent M. L. Ferrand, que des propriétaires qui sont libres de retirer de leurs immeubles un revenu aussi élevé que les conditions économiques le permettent,

(1) *Op. cit.*, page 50.

(2) Il avait présenté un article additionnel dont le vote de la prise en considération donna les résultats suivants : pour 133 ; contre 390.

c'est-à-dire atteignant ou dépassant même 5 p. 100, soient encore l'objet d'une subvention de l'Etat ou de la Commune. Libres d'ailleurs d'élever leurs loyers au-dessus des maxima légaux aussitôt que les douze années seront écoulées, ces propriétaires réalisant, grâce à cette exonération, un bénéfice très appréciable pendant la période de mise en valeur de leurs immeubles et le maintiendront ensuite grâce à la plus-value qu'ils auront acquise. Les exonérations fiscales facilitent donc une spéculation, qui, si elle n'a rien de répréhensible, car l'industrie mobilière a comme toute autre le droit de réaliser le maximum de bénéfice, n'a cependant pas besoin d'être encouragée, son revenu étant assez élevé pour arrêter l'attention des capitalistes » (1).

Il était question tout à l'heure des dangers courus par les finances de la municipalité, du département et de l'Etat, provenant du fait de l'extension donnée aux dispositions légales en faveur des Compagnies houillères constructrices de maisons individuelles destinées à la simple location. M. Ferrand vient de nous montrer que de semblables dangers existent aussi pour les finances des grandes villes résultant de la construction de nombreux immeubles collectifs par les particuliers, dont il disait si justement: « Ils ne sont donc pas intéressants, leur œuvre n'a rien de séduisant au point de vue social et on ne voit pas les motifs pour lesquels ils recevraient une subvention de l'Etat ou des Communes plus que les entreprises de transport en commun, d'éclairage, d'adduction d'eau potable ou de force motrice qui, cependant, elles aussi, rendent d'utiles services aux populations urbaines » (2).

Il devait penser aux sociétés coopératives — dont il avait tant encouragé la création, quand il ajoutait plus loin: « Il n'y aura jamais que les sociétés dont les statuts limitent les dividendes et interdisent toute rémunération aux administrateurs, qui présenteront des garanties contre la spéculation et assureront le maintien des loyers

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1911, page 17.
(2) *Ibid.*, page 19.

à un taux où on pourra les considérer véritablement comme bon marché » (1).

Il nous a paru indispensable, pour la mise au point de cette brûlante question des exonérations fiscales, de recourir, par ces quelques citations un peu longues, aux renseignements fournis par des personnages des plus compétents en la matière.

Ajoutons que les millions auxquels les Pouvoirs publics renoncent en faveur de l'œuvre qui passionne des centaines de philanthropes, moralistes, etc., devraient être mieux partagés. Depuis la guerre, les coopératives ne construisent plus, ou presque plus, et les fonds prévus pour la construction d'habitations à bon marché sont absorbés par les prêts consentis aux particuliers. Sans contester l'utilité de ces prêts nous désirerions que le Gouvernement, dans sa sollicitude pour remédier à la crise du logement, tienne compte aussi de certaines qualités supérieures d'ordre social, inhérentes à la personne du coopérateur.

Avant de clore ce paragraphe nous allons dire quelques mots sur les inconvénients que présente le mode d'application de l'exonération fiscale et proposer une solution.

C'est pendant douze ans à partir de son achèvement que la maison est exempte de tout impôt. Mais, en tenant compte du fait que généralement la période du remboursement est plus longue que celle de l'exonération des impôts; que le paiement des impôts qui grèvent la propriété immobilière étant un second « remboursement » d'une durée encore plus longue, il est question, sinon d'éviter que le travailleur, futur propriétaire, ait deux remboursements à effectuer pendant la période de libération de sa maison, du moins de les demander lorsqu'il sera le plus à même de le faire.

Nous savons que toute maison d'habitation, quel qu'en soit le propriétaire, en vertu de l'article 9 de la loi du 8 août 1890 est exonérée de l'impôt foncier pendant les deux premières années du jour

(1) *Op. cit.*, page 23.

où la construction est définitive. Quant aux habitations à bon marché l'exonération s'étendra encore sur dix ans, pour s'arrêter à la treizième année à compter du jour de l'achèvement de l'immeuble. C'est cette seconde tranche de dix ans de la période d'exonération qui nous intéresse ici. La dixième année de cette exonération spéciale devrait, d'après nous, correspondre au paiement de la dernière annuité.

Rappelons que la prime de l'assurance temporaire étant incorporée au prêt, le futur propriétaire effectue le paiement d'annuités d'égale importance et l'assurance se paie insensiblement presqu'à son insu. Ce système de l'annuité uniforme, quoique très pratique, serait déjà critiquable si l'on tient compte des facultés d'épargne décroissantes des travailleurs. La diminution successive des forces physiques de l'individu correspond généralement à l'augmentation des dépenses familiales occasionnées par l'accroissement du nombre d'enfants dont l'éducation et l'entretien deviennent de plus en plus coûteux. Il nous paraît donc logique de rendre l'annuité décroissante et non pas uniforme car, dans ce dernier cas, son paiement peut cesser d'être régulier ou complet et entraîner l'expropriation ou l'expulsion du chef de famille, sans qu'on puisse lui adresser le moindre reproche.

C'est un grave problème qui se pose que celui de l'incapacité de tenir l'engagement convenu. La maison familiale peut ainsi ne plus être une source de joie et de bonheur, mais de soucis et de malheurs. C'est ce qui peut arriver à toute famille devenue nombreuse à la suite d'un certain bien-être éprouvé dans le nouveau foyer. Et c'est précisément à un moment où les dépenses atteindront le maximum, après les douze ans d'exonération, que le père se trouvera obligé d'effectuer un versement supplémentaire, celui des impôts fonciers et des portes et fenêtres.

D'ailleurs, cette situation critique n'intéresse pas seulement le travailleur et sa famille, elle intéresse également, d'une part, la

Caisse nationale d'assurances en cas de décès, d'autre part la Nation elle-même à qui rien ne doit échapper quand il s'agit du développement et de la conservation de ses forces productives. L'intention du législateur a été d'assurer la propriété de la maison familiale des travailleurs. C'est donc cette idée qui doit être considérée comme fondamentale dans l'œuvre de l'habitation à bon marché.

Or, si l'exonération d'impôts ne peut s'étendre sur un nombre d'années égal à celui des annuités des prêts, du moins ne faudrait-il pas que cette exonération fût faite pour les dix dernières années de la période du remboursement du prêt? Elle constituerait une diminution de l'annuité, un dégrèvement mieux apprécié par les intéressés.

La durée du remboursement étant fixée en moyenne à vingt ans, l'exonération des douze ans devrait être ainsi répartie:

1° De la première à la troisième année, soit..	2 ans
2° De la onzième à la vingtième année, soit....	10 ans
Total.....	12 ans

L'emprunteur paierait l'impôt foncier et la contribution des portes et fenêtres pendant huit ans, de la troisième à la onzième année.

Ces huit années correspondant à un âge — 30 à 40 ans — où le rendement du travail humain atteint le maximum, l'emprunteur supporterait ce versement supplémentaire plus facilement qu'à n'importe quel moment de sa vie.

Des dispositions légales appropriées pourraient ainsi, sans d'autre sacrifice pour l'Etat, assurer à un plus grand nombre de locataires acquéreurs, la propriété définitive des maisons qu'ils occupent depuis plusieurs années, qu'ils ont appris à aimer à tel point qu'ils consentiraient à de dangereuses privations plutôt que de s'en séparer.

§ 4. — *Régime successoral*

L'idée directrice des promoteurs Siegfried, Strauss et Ribot, était la régénération de l'esprit familial chez les humbles travailleurs par la propriété de leur foyer. Or, d'après le régime successoral établi par l'artilce 815 du Code civil, l'ouvrier avait la perspective de voir, lors de son décès, sa maison vendue par autorité de justice au plus offrant. Cette vente était obligatoire toutes les fois que, parmi les membres de la famille, il y avait des incapables ou lorsqu'un des héritiers — tous étant majeurs — désirait sortir de l'indivision, faute d'entente pour un partage amiable.

L'article 815 pose deux principes: 1° Nul n'est tenu de rester dans l'indivision; 2° Dans la composition des lots de partage chaque lot doit être composé d'objets de même nature. Le partage d'un seul immeuble d'habitation ne peut généralement avoir lieu qu'en le transformant en espèces par la vente judiciaire. Cette vente devant absorber une grande partie de la valeur des petites maisons (1), le père de famille hésitait trop souvent à utiliser ses économies à de pareilles acquisitions.

La famille du travailleur devait donc être protégée contre cette cause de relâchement fréquent des liens existant normalement entre les membres survivants.

Le remède adopté par l'article 8 de la loi du 30 novembre 1894 consiste à surseoir au partage. Le Code civil permettait le maintien de l'indivision pendant cinq ans, mais ce n'était qu'un palliatif sans grand intérêt puisque la présence d'un seul co-héritier opposant, suffisait pour provoquer immédiatement le partage.

D'après les dispositions de l'article 8 de ladite loi — dispositions

(1) La statistique civile de l'année 1886 avait établi le tableau suivant de la moyenne des frais de vente des immeubles en justice:

500 à 1.000 francs, 42,92 p. 100; 1.000 à 2.000 francs, 25,94 p. 100
2.000 à 3.000 francs, 15,17 p. 100; 5.000 à 10.000 francs, 8,97 p. 100

Les frais étaient donc inversement proportionnels à la valeur de l'héritage.

qui n'ont jamais été modifiées par les lois ultérieures — l'indivision peut être maintenue à la demande d'un seul des ayants droit, même contre la volonté de ses co-héritiers, si le juge de paix reconnaît que cela est dans l'intérêt de la famille. Si les héritiers sont tous majeurs, l'indivision peut être maintenue pendant cinq ans à partir du décès du père si telle est la volonté d'un seul d'entre eux. En tous cas, malgré le consentement unanime de ces héritiers tous majeurs, l'indivision ne pourrait durer plus de dix ans.

Si pendant la durée de l'indivision le partage devenait nécessaire, le juge de paix peut le permettre. A cet effet, le législateur a permis que l'un des héritiers puisse se faire attribuer la maison, après estimation à l'amiable, afin d'éviter les frais de la vente judiciaire. Il a prévu également le cas où plusieurs héritiers désireraient se faire attribuer la maison: si le défunt n'a pas montré sa préférence et si l'époux survivant n'est pas parmi les postulants, on procède par tirage au sort.

Dans ces différents cas, le juge de paix décide, après avoir pris l'avis du Conseil de famille. Le maintien de l'indivision permet de ne prendre de décision qu'après de longues réflexions.

Quand le partage est devenu nécessaire, il peut se présenter deux cas, suivant que l'héritage comprend ou non d'autres biens dont l'ensemble permettrait la constitution de lots dont la valeur se rapprocherait de celle de la maison à bon marché à attribuer. Dans ce cas — extrêmement rare — l'opération du partage est des plus facile.

Dans les autres cas, l'héritier attributaire aura vis-à-vis des autres, une dette dont les conditions de paiement seront encore déterminées par le juge de paix. C'est le partage à l'amiable. Mais dès que l'entente entre les héritiers n'existe plus « l'attributaire, dit M. Ferrand, aurait encore le droit de contracter un emprunt soit auprès d'une société de crédit d'habitations à bon marché et notamment auprès de celles faisant le prêt hypothécaire individuel » (1). L'in-

(1) Lucien Ferrand. *L'habitation à bon marché,* 1906, page 160.

térêt de chaque héritier étant d'éviter les frais de la vente judiciaire, qui grèvent si lourdement les petits budgets, le partage se fait le plus souvent par l'accord entre les intéressés.

Les dispositions de l'article 8 des lois de 1894 et 1906 sont applicables à toute maison quelle que soit la date de sa construction pourvu que sa valeur locative ne dépasse pas les maxima légaux.

CHAPITRE IV

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HABITATIONS A BON MARCHÉ

§ 1. — *Considérations générales*

Les sociétés coopératives d'habitations à bon marché sont constituées tantôt entre ouvriers d'une ou plusieurs branches d'industrie tantôt entre employés d'une ou plusieurs administrations publiques ou privées; le plus souvent, elles se forment entre ouvriers et employés sans distinction de profession ou de métier. Ils possèdent tous, avec le désir d'avoir la propriété d'une petite maison, une capacité d'épargne qui leur permet d'effectuer dès les premiers jours certains versements sous forme de cotisation et de souscription d'actions. Chacun aspire, après le versement d'une certaine somme, à devenir le locataire de la maison qui, plus tard, pourra lui être attribuée. Sans doute, la coopérative ne construira, chaque année, qu'un nombre de maisons limité, dont la valeur ne peut dépasser le montant des versements annuels effectués par les sociétaires et celui des nouvelles ouvertures de crédits. Ces ouvertures peuvent atteindre de 60 à 75 p. 100 des versements des sociétaires suivant que la

société jouit ou non de la garantie du département ou de la commune.

La formule de la location attribution adoptée par les coopératives françaises d'habitations à bon marché est également pratiquée en Italie, bien qu'avec des modalités s'éloignant quelque peu des purs principes coopératifs.

Le système anglo-américain des « *Building society* » repose, au contraire, uniquement sur les opérations de crédit, comme la Société de crédit immobilier de France, elles ne construisent pas, elles prêtent en vue de la construction par leurs membres emprunteurs.

Dans le système français, il intervient un contrat entre le sociétaire et la coopérative d'habitations à bon marché, qui doit aboutir à l'attribution au premier de la pleine propriété de la maison construite par la société. Le sociétaire futur propriétaire ne prend possession de la maison qu'après souscription et libération du dixième au moins d'un nombre d'actions dont la valeur nominale est égale au prix de revient de l'immeuble. Quand ses actions sont « *mûres* » il les rétrocède à la société, qui lui confère en échange le droit de propriété. C'est le système le plus pratique, car il permet d'interrompre l'opération, sans aucun frais et à n'importe quel moment avant la prise de possession de la maison. Le sociétaire démissionnaire restitue les actions contre le montant des avances qu'il avait faites. Au cas où le sociétaire renoncerait à sa maison après l'avoir habitée un certain temps, la société ferait une retenue sur les versements effectués; c'est une indemnité devant compenser la dépréciation subie par l'immeuble.

Le système français de la location avec promesse d'attribution présente une variante. La société fait l'économie des frais et taxes qu'entraînerait l'émission d'actions. Ces dernières sont remplacées par des cotisations hebdomadaires ou mensuelles. La société ouvre à chaque locataire acquéreur un compte courant. Quand le solde créditeur de ce compte est égal au montant du prix de revient de la maison, le droit de propriété de celle-ci passe au coopérateur et le contrat d'association prend fin entre celui-ci et les autres membres

de la société. — Ce système des cotisations ne se pratique plus, le Ministre du Travail et de la Prévoyance sociale l'ayant défendu depuis une quinzaine d'années. Nous pouvons dire que, d'une façon générale, la coopérative d'habitations à bon marché joue un double rôle à l'égard de ses membres; elle sera à la fois propriétaire d'immeubles et banquier des locataires de ses immeubles dont la propriété leur sera attribuée plus ou moins vite suivant les économies qu'ils lui apporteront. Elle sert à ses déposants des intérêts composés pour toutes les sommes versées en vue de l'amortissement du capital engagé à la construction des maisons qu'ils occupent et ces intérêts, de même que les dividendes servis, contribuent dans une large mesure à réduire le délai d'amortissement pratiqué dans les sociétés anonymes d'habitations à bon marché. Chaque coopérateur est en mesure de connaître le progrès de sa libération grâce à la séparation nette qui existe entre le loyer et le reste de l'annuité (amortissement et assurance).

Quand le nombre des sociétaires ayant effectué les versements exigés par la société (le dixième du prix de revient de la construction) est supérieur à celui des maisons à construire, on procède le plus souvent par tirage au sort; le nombre des maisons à construire est malheureusement toujours inférieur à celui des postulants. Cela s'explique par l'écart qui existe entre le montant des versements effectués par l'ensemble des membres et celui des crédits accordés par les caisses publiques dont nous parlerons dans le chapitre suivant.

§ 2. — *Organisation d'une société coopérative*

I. — *Les statuts-types*

Les fondateurs des sociétés coopératives sont souvent enclins à rédiger des statuts non conformes au modèle officiel; ils s'exposent ainsi à des difficultés, à des lenteurs dans la procédure d'approbation. Il y a lieu, en principe, de se conformer aux statuts-types qui

laissent aux sociétés les plus larges possibilités de développement.

Il est d'ailleurs possible de modifier, par la suite, si le besoin s'en fait sentir, et sous réserve d'approbation, les statuts primitifs; à la condition de conserver les règles fondamentales suivantes:

1° Dividende limité à 4 p. 100.

2° Opérations sociales limitées à l'acquisition, la construction, la location et l'assainissement de maisons, à l'acquisition et à la location de champs et de jardins, aux prêts individuels hypothécaires conformes aux lois sur les habitations à bon marché et sur la petite propriété.

De plus, les statuts doivent contenir des mentions se référant à la production du bilan et à la dévolution finale de l'actif social.

Les fondateurs des coopératives (1) de construction et de crédit sont directement intéressés à tenir compte des conseils et renseignements complémentaires donnés par la Société française des habitations à bon marché au sujet de certains articles des statuts-types.

(Art. 6). — Le droit d'enregistrement étant gradué de 20 en 20 francs, il faut fixer la valeur nominale des actions à un multiple de 20, c'est-à-dire 40, 60 et non pas 25, 50, etc. Le chiffre 100 est celui qui présente le plus d'avantages.

(Art 8). — Une action de 100 francs dont le dixième a été versé sera totalement libérée avec un versement mensuel de 0 fr. 20:

Au bout de vingt-trois ans avec le taux de 4 p. 100;

Au bout de vingt-quatre ans avec le taux de 3,50 p. 100;

Au bout de vingt-cinq ans avec le taux de 3 p. 100.

Ces délais seraient abrégés de six ans avec des versements mensuels de 0 fr. 30 par action. C'est le versement de 0 fr. 25 qui est généralement adopté par les coopérateurs.

(Art. 15). — Il est équitable de proportionner les chances:

1° Au moment des versements effectués sur les actions à raison d'une chance par *dixième libéré*.

(1) On peut se procurer les modèles des statuts-types à la Société française des habitations à bon marché, 37, rue de Valois, à Paris.

2° Au nombre de participations déjà prises aux tirages précédents; chaque participation entrainant une chance de plus, (c'est dans le règlement intérieur qu'il faut inscrire ces dispositions et non dans les statuts).

(Art. 16). — Le chiffre du loyer sera également fixé par le règlement intérieur, généralement au taux de 4 p. 100 du prix de revient de l'immeuble.

(Art. 18). — Pour éviter tout soupçon de spéculation les membres du conseil d'administration ne devront prendre aucune part directe ou indirecte aux marchés de travaux, constructions ou fournitures intéressant la Société, à moins d'y être spécialement autorisés par l'assemblée générale.

(Art. 20, 3e alinéa). — S'il est nécessaire d'exiger la présence d'au moins trois membres, il convient d'autre part, de ne pas réclamer un *quorum* trop élevé afin de ne pas faire obstacle au fonctionnement de la société. Ce quorum devrait être fixé entre le tiers et la moitié.

(Art. 31). — On ne saurait trop recommander de grossir la *réserve spéciale*, ne fut-ce que pour rendre possible la constitution d'unions régionales pour les opérations d'achat en commun des divers éléments de la construction, en vue de la réduction du prix de revient des maisons édifiées par les sociétés fédérées.

II. — *Commission d'études*

L'expérience a prouvé que les personnes possédant un petit capital et qui n'ont besoin que d'une somme complémentaire pour construire une maison à bon marché, s'adressent généralement aux sociétés de crédit immobilier sans y trouver d'ailleurs des avantages supérieurs.

Les coopératives seront donc constituées par des travailleurs possédant le dixième ou le cinquième, tout au plus, du prix de la construction. La société coopérative accepte d'ailleurs l'adhésion des

travailleurs, moins en considération du capital apporté que de la personne elle-même. C'est pourquoi parmi les fondateurs d'une coopérative on peut rencontrer des sociétaires qui n'ont apporté, pour tout versement initial, que le dixième d'une seule action souscrite, mais ce sont des personnes en état de réaliser, dans l'avenir, des économies annuelles quelquefois supérieures à celles des possesseurs d'une épargne constituée. L'épargne représente pour les travailleurs une somme de privations auxquelles ils ne consentent que dans l'espoir d'une satisfaction compensatrice. Or, la propriété d'une maisonnette étant l'objet d'un de leurs plus vifs désirs, la société coopérative contribuera d'abord à accroître le nombre des petits épargnants. Malheureusement, cette catégorie s'arrête à un degré plus ou moins élevé de l'échelle des taux des salaires, suivant l'importance des charges de famille du salarié. La grosse majorité des travailleurs échappe à cette influence bienfaisante et moralisatrice de l'épargne en vue de la réalisation d'un foyer, centre d'attraction et de bonheur familiaux.

C'est la société coopérative d'habitations à bon marché qui utilisera et suscitera le mieux l'esprit d'épargne chez les travailleurs. Sa création est due à l'initiative de quelques-uns d'entre eux qui se réunissent résolument en faisceau serré connu sous le nom de Commission d'études dont le but principal sera, tout d'abord, le recrutement des adhérents (1).

La société ne doit pas s'organiser définitivement avant l'approbation des statuts par le Ministre de la Prévoyance sociale, surtout si l'on veut y apporter des modifications; en cas de refus il serait assez désagréable pour les fondateurs de réunir une seconde assemblée.

Par voie de circulaires, la commission réunit donc en une pre-

(1) Tous les actes nécessaires avant l'approbation des statuts, à la rédaction des statuts ou à la constitution de la Société bénéficient par avance des exemptions fiscales prévues par l'article 11 de la loi du 12 avril 1906. Les droits deviennent exigibles au cas de non approbation ministérielle.

mière assemblée les membres adhérents. Après adoption des statuts, chacun a à déclarer le nombre d'actions souscrites et doit effectuer un premier versement égal au dixième du montant de ces actions. Le capital social initial étant constitué (1), la Commission d'études adresse immédiatement au Ministre de la Prévoyance sociale la demande d'approbation des statuts accompagnée de trois exemplaires de ces statuts.

Dans les six mois à partir du jour de l'approbation des statuts, la Commission devra réunir les adhérents en assemblée générale constitutive par un avis inséré dans un journal d'annonces légales et par lettre individuelle. Après avoir nommé le bureau, composé d'un président, d'un secrétaire et de deux scrutateurs, cette assemblée devra remplir les formalités suivantes: la reconnaissance de la sincérité de la déclaration des souscriptions et des versements faits par les fondateurs; la nomination des premiers administrateurs; l'approbation des premiers statuts; la déclaration de la constitution définitive de la société au capital de... (2).

Le rôle de la Commission d'organisation cesse et le Conseil d'Administration entre en fonctions.

§ 3. — *Fonctionnement de la société coopérative*

La gestion des biens de la société est confiée à un conseil d'administration composé au moins d'un président, d'un vice-président et d'un secrétaire dont les fonctions sont gratuites. Son premier devoir sera de veiller à l'accomplissement des obligations légales suivantes:

1° Publication dans un journal d'annonces légales du procès-

(1) Un exemplaire des statuts et le capital versé seront remis chez un notaire qui aura des formalités supplémentaires à remplir

(2) Le capital social devra être fixé à une somme de 200.000 francs au minimum afin d'assurer à l'œuvre des chances suffisantes de vitalité.

verbal de l'assemblée générale constitutive suivie du texte des statuts;

2° Publication, par les soins du notaire, de l'acte de constitution de la société au greffe du tribunal de commerce du département, au registre du commerce et au greffe de la justice de paix.

Le conseil se préoccupera ensuite des moyens d'exécution du programme social: il étudiera les plans, cherchera les capitaux nécessaires et les terrains sur lesquels seront construites les maisons.

Le premier capital social étant généralement insuffisant pour construire une seule maison, il devra être augmenté le plus vite possible (1). Une assemblée générale doit se réunir à cet effet pour donner l'autorisation d'émettre de nouvelles actions. Il est désirable que le capital versé atteigne au moins 25.000 francs afin de permettre à la société — au cas où le département ou la commune voudraient garantir le remboursement de ses prêts — d'obtenir le maximum d'ouverture de crédit. Le conseil d'administration adressera à la Caisse des dépôts et consignations une demande d'emprunt dans les conditions prévues par la loi du 26 février 1921. Le montant de cet emprunt ne peut dépasser 60 p. 100 du prix de revient de chaque maison à construire, y compris le terrain; il peut s'élever à 75 p. 100 si la société fournit la garantie exigée par l'article premier de ladite loi. Le législateur du 5 décembre 1922, reproduit ces dispositions à l'article 22 et aux articles 30 et 31 les dispositions, légèrement modifiées, de l'article 28 de la loi du 23 décembre 1912.

(1) Rappelons que jusqu'à la loi du 23 décembre 1912 les sociétés coopératives d'habitations à bon marché ne pouvaient se constituer avec un capital supérieur à 200.000 francs, ni procéder à des augmentations annuelles de capital, supérieures à cette somme. Le projet de MM. Marin et Ferri de Ludre, déposé le 12 mars 1912, tendait à permettre aux coopératives de construction des augmentations annuelles de capital de 500.000 francs. Le Sénat alla plus loin, par l'article 8 de la loi précitée, le capital initial peut être de 500.000 francs. Ajoutons que la valeur nominale des actions des coopératives au capital supérieur à 200.000 francs doit être de 100 francs au moins. On adopte généralement l'action de 100 francs même lorsque le capital initial est inférieur à 200.000 francs.

Les dispositions de ces trois articles 22, 30 et 31 peuvent paraître confuses aux administrateurs des sociétés coopératives qui connaissent les articles 28 et premier des lois respectives des 23 décembre 1912 et 26 février 1921.

D'après l'article 22 de la loi de 1922 la société doit jouir de la garantie du département ou de la commune pour obtenir des prêts pouvant atteindre les 75 p. 100 du prix de revient de l'immeuble à construire. Mais, la garantie prévue à cet article ne concerne que les sociétés anonymes d'habitations à bon marché.

L'article 30 employant l'expression « prêts consentis directement par l'Etat » laisse comprendre qu'il pourrait exister encore des sociétés coopératives qui ne puissent emprunter directement à l'Etat, ce qui est inexact depuis la loi du 26 février. Cet article ne représente qu'une partie des dispositions de l'article 28 de la loi du 23 décembre 1912; l'autre partie a été développée dans l'article 31.

D'après l'article 30 le remboursement des prêts d'une société coopérative peut être garanti soit par une caution solvable s'obligeant solidairement, soit par la commune ou le département. La caution solvable n'a pas été prévue par l'article 22 (ou l'article premier de la loi du 26 février 1921) pour les sociétés anonymes.

L'article 31 établit que les sommes restant dues par une société coopérative ne peuvent dépasser:

1° Le montant des rentes ou valeurs garanties par l'Etat appartenant à la société et déposées à la Caisse des dépôts et consignations;

2° La réserve mathématique des polices d'assurances sur la vie pour lesquelles la société a fait l'avance des primes.

3° Les sept dixièmes du prix d'achat ou de revient des immeubles dont la valeur se trouve représentée, pour un cinquième au moins, par la libération d'actions souscrites par les sociétaires. En lisant plus loin cette phrase ainsi conçe: « Lesdits immeubles doivent faire l'objet d'affectations hypothécaires au profit de la commune ou du département qui a donné sa garantie », on comprendrait que cette hypothèque sur les immeubles de la coopérative ne

pourrait être prise dans les mêmes conditions au profit de la caution solvable. L'ambiguïté de ce texte risque fort de rendre encore plus irréalisable les dispositions de l'article 28 de la loi du 23 décembre 1912.

Quand des philanthropes sont disposés à prendre cet engagement formel de ne pas « obliger l'Etat à discuter tout d'abord le débiteur principal » (la société) ils ont droit à la même garantie hypothécaire que les communes et les départements.

Les fondateurs ne devront donc pas compter sur une « caution solvable » dans l'état actuel de la législation; elle ne pourrait surgir que dans des circonstances exceptionnellement rares.

Dans le même ordre d'idées, le dernier alinéa de l'article 31 peut s'interpréter assez défavorablement pour les coopératives qui ne jouissent pas de la garantie départementale ou communale, mais d'une simple caution solvable; l'application du troisième paragraphe ne leur donnerait droit qu'à une quotité égale aux six dixièmes au lieu de sept dixièmes du prix de revient des maisons à construire.

Les administrateurs des coopératives pourraient ainsi considérer que, aux termes des articles 22, 30 et 31, l'Etat consentirait trois ouvertures de crédit différentes dont le montant, pour un capital versé de 25.000 francs, serait de:

60.000 francs pour une société non garantie (1).
105.000 francs pour une société pourvue d'une caution solvable.
129.375 francs pour une société pourvue de la garantie départementale ou municipale (2).

Les sociétés bénéficiaires des articles 30 et 31 de la loi de 1922 peuvent donc obtenir, en moyenne, le double des crédits consentis aux sociétés dépourvues de la garantie requise.

(1) Nous devons rappeler que l'Etat accorde aux sociétés de crédit ayant un capital versé de 25.000 francs, une ouverture de crédit s'élevant à 287.000 francs.

(2) Les sociétés de crédit immobilier jouissant de la garantie départementale ou communale, voient leur pouvoir se doubler, soit 575.000 francs au lieu de 287.000 francs.

La confiance inspirée par les membres du conseil d'administration d'une coopérative pourra à elle seule déterminer un des deux conseils locaux à lui apporter la garantie exigée par la loi.

Les sociétés non garanties sont celles qui construisent le moins; de plus, leurs emprunts, sous la forme d'émission d'obligations, leur occasionnant des frais supplémentaires, font augmenter l'annuité à payer par le sociétaire-locataire.

L'*annuité* comprend le loyer et l'amortissement.

Le loyer, généralement fixé à 4 p. 100 du prix de revient de la maison n'est qu'une dépense qui sert à payer les frais généraux, à amortir les comptes de frais de premier établissement et d'emprunts, à constituer des réserves et à donner un intérêt aux capitaux que la société a reçus de ses actionnaires et obligataires y compris la Caisse des dépôts pour les prêts aux taux de faveur consentis par l'Etat.

Quant à l'*amortissement*, il est un véritable placement, lequel, grossi de ses intérêts, produit en dix, quinze ou vingt ans une somme équivalente à la valeur de la maison suivant l'importance des versements annuels. Cependant la société n'autorise la complète libération qu'après la septième année. Cela s'explique par l'application d'un principe très équitable, celui de la juste répartition entre tous ses membres, des dépenses nécessaires au bon fonctionnement de la société. Ces dépenses devraient être supportées par chacun proportionnellement à la valeur de sa maison. Or, les statuts ne permettant pas le prélèvement d'un loyer supérieur à 4 p. 100, celui qui aurait remboursé sa maison en trois ou quatre ans n'aurait apporté aux frais généraux de la société que le loyer de trois ou quatre ans. C'est pour que les autres sociétaires moins aisés n'aient pas à supporter des frais trop onéreux que la période de libération a été fixée à sept ans.

Il importe de remarquer que les paiements anticipés des locataires accélèrent la construction de maisons pour ceux qui n'en sont pas encore pourvus. Or, ce qui intéresse la société c'est l'équilibre constant entre les recettes et les dépenses. Les versements supplémen-

taires en vue de la libération anticipée se trouvant à la disposition de la société pendant un certain temps, elle pourra faire face aux retards des sociétaires malades, en chômage, etc.

Le conseil d'administration qui est appelé à étudier les demandes d'adhésion devra porter attention à l'âge du postulant. Les règlements d'assurance ne permettant pas d'assurer des personnes âgées de plus de 65 ans, on ne devrait accepter qu'exceptionnellement les demandes des personnes ayant dépassé 45 ans, 20 ans étant le délai moyen de libération de la maison.

Si le sociétaire-locataire ne pouvait plus continuer à habiter la maison, qu'arriverait-il? Le bail serait résilié. Trois cas pourront alors se présenter:

1° Simple cession des actions du premier sociétaire et nouveau bail. Un autre sociétaire disposant d'une somme égale au total des versements effectués par le démissionnaire, prend la succession.

2° Pas de cession d'actions, rédaction d'un nouveau bail. Le remplaçant ne dispose que de la somme nécessaire à la libération d'un dixième du nombre d'actions dont la valeur nominale est égale au prix de revient de la maison. La société n'est tenue au remboursement des sommes versées par le sociétaire démissionnaire que dans la mesure où ses ressources le lui permettent.

3° Aucun sociétaire qui ait versé le sixième de la valeur des actions souscrites ne se présentant pour prendre la maison, la société la loue ou la vend au mieux de ses intérêts.

Une indemnité d'environ 5 p. 100 sera toujours payée, sous forme de retenue, par le sociétaire démissionnaire; il n'y a pas que les frais de réparation à compter, mais aussi la perte, pour le nouveau locataire de l'exemption d'impôts, pendant un certain nombre d'années. Cette indemnité se justifie également par le fait que la maison, malgré les réparations, n'est plus neuve, et ne correspond peut-être pas tout à fait aux plans et devis que le remplaçant avait précédemment choisis.

Quand le sociétaire-locataire a payé toutes ses annuités il a droit à la pleine propriété de la maison qu'il a occupé pendant sept ans au moins et vingt-cinq ans au plus. La translation du droit de propriété dans les sociétés coopératives offre par son avantage purement matériel, une supériorité incontestable par rapport aux sociétés anonymes d'habitations à bon marché. Les locataires-acquéreurs de ces sociétés doivent signer un contrat de location avec *promesse de vente*. Ce même contrat comporte, pour le coopérateur, *promesse d'attribution*.

Aussi, dans le premier cas, les droits de mutation à payer, frais d'actes compris, montent-ils à 12 p. 100 du prix de la maison, soit 2.400 francs sur une maison de 20.000 francs; dans le second cas, en vertu du droit de co-propriété dans l'actif social, le coopérateur n'a à payer qu'un droit de partage (1) de 0,50 p. 100 du prix de la maison, soit 100 francs et les frais de notaire d'environ 1 p. 100, soit 200 ou 300 francs au total.

Le compte de l'attribution étant balancé, la société demande la main-levée de l'hypothèque ce qui est une simple formalité. Le capital social se trouve ainsi réduit de la valeur nominale des actions du coopérateur et celui-ci cesse de faire partie de la société à titre participant.

Il est prudent de procéder à la formalité de la transcription hypothécaire bien qu'elle ne soit pas indispensable. Elle présente par le taux des droits à payer — 2,25 p. 100 du prix de revient de la maison — un gros inconvénient.

Voilà en peu de mots les points essentiels du fonctionnement d'une coopérative d'habitations à bon marché. Nous renvoyons au chapitre précédent pour tout ce qui concerne le cas de décès c'est-à-dire l'assurance temporaire à prime unique incorporée à l'annuité du prêt.

Ajoutons que toutes les réparations sont payées par le sociétaire-locataire et que lorsqu'elles présentent quelque importance elles sont faites sous les ordres et la surveillance de la société.

(1) Ce droit n'était avant la guerre que de 0,25 p. 100.

QUATRIÈME PARTIE

Résultats obtenus par les Sociétés Coopératives d'habitations à bon marché

CHAPITRE PREMIER

CONCOURS FINANCIER DES CAISSES PUBLIQUES

Si des coopératives de consommation et de crédit et quelquefois de production peuvent se créer et prospérer avec le concours financier de leurs membres, les coopératives de construction ne pourraient pas vivre avec les seules ressources de leurs sociétaires futurs-propriétaires. Elles doivent bâtir sans cesse de nouvelles maisons. La réalisation de tout programme de construction implique, pour le capital social, une augmentation d'une valeur égale au montant des opérations envisagées. Cependant, en pratique, il ne suffirait pas, par exemple, de décider une augmentation de capital de 100.000 francs pour pouvoir, avec le seul versement du dixième, effectué par les sociétaires, soit 10.000 francs, construire pour cent mille.

L'idée d'une ouverture de crédit pour les neuf dixièmes, interviendra toutes les fois que la coopérative voudra construire de nouvelles maisons, pour des salariés qui réalisent péniblement les économies nécessaires au paiement des annuités. Ils se rendent compte de la possibilité de paiement, pendant dix, quinze ou vingt ans, de ces annuités, dont chacune a une valeur égale au montant de leur loyer actuel légèrement augmenté. Seulement, pour construire les maisons, pour lesquelles ils ont déjà réalisé quelques économies, ils devront pouvoir donner à l'entrepreneur la certitude d'être payé au prix convenu et non pas en dix, quinze ou vingt ans, mais aussitôt aprés l'achèvement des travaux.

Une tierce personne interviendra donc pour prêter à leur société les sommes qui leur font défaut. Il s'agit là d'une opération de crédit à long terme qui ne sera entreprise que par des philanthropes ou par des caisses publiques prévues par le législateur. La société pourra, d'ailleurs, offrir à ses prêteurs de très sérieuses garanties sous forme d'hypothèque de premier rang sur tous ses immeubles; de plus, le versement du montant des crédits ouverts ne s'effectuerait que par échelons, au fur et à mesure de la construction, afin de leur donner la certitude que les sommes prêtées ne seront affectées qu'à l'acquisition de biens immobiliers.

Au cours de ce chapitre, nous ne parlerons que des caisses publiques en tant que prêteurs des sociétés coopératives.

Aux termes de la loi du 23 décembre 1912, les sociétés coopératives de construction pouvaient espérer obtenir des prêts de ces quatre institutions de crédit: Caisse des dépôts et consignations, Caisse nationale de retraites, Sociétés de crédit immobilier et Caisses d'épargne. Ajoutons les bureaux de bienfaisance, les hospices, les hôpitaux, les communes et les départements auxquels le législateur laissait la faculté d'intervenir en faveur des constructeurs d'habitations à bon marché, soit par des prêts directs, soit par la souscription d'actions ou obligations des sociétés approuvées par le Ministère du Travail et de la Prévoyance sociale.

Nous allons étudier successivement les conditions générales des

prêts accordés aux coopératives et les modalités qui affectent spécialement les crédits consentis à ces sociétés par les diverses caisses publiques.

§ 1. — *Taux, quotité et durée des prêts*

Consentir ou non des *prêts directs* aux sociétés de construction, c'est la question qui a fait couler le plus d'encre et a occasionné le plus de discours au sujet de l'œuvre des habitations à bon marché. Ensuite viennent se ranger ces trois autres questions, celles du taux de l'intérêt, de la quotité et de la durée des prêts, que nous allons étudier séparément.

1° *Taux de l'intérêt des prêts.* — Jusqu'à la loi du 10 avril 1908, le législateur se bornait à autoriser la Caisse des dépôts et consignations à faire des avances aux sociétés d'habitations à bon marché; les conditions devaient être fixées par le Conseil de surveillance de cet important organisme financier.

Nous avons vu plus haut (1) que de 1894 à 1898 la Caisse des dépôts n'avait pas voulu consentir aux coopératives d'habitations à bon marché les prêts que l'article 6 de la loi Siegfried autorisait, sans d'ailleurs les lui imposer. Il a fallu que M. Siegfried pénétrât lui-même dans le Conseil de surveillance pour que la Caisse des dépôts acceptât une solution d'où devait sortir la « Société de crédit des habitations à bon marché », la « Société-tampon ». Les cinq millions qu'elle prêta, de 1898 à 1906, aux sociétés anonymes et coopératives d'habitations à bon marché leur furent consentis au taux de 3 p. 100; cet argent lui était avancé par la Caisse des dépôts et consignations au taux de 2 p. 100. Quand le crédit de 5 millions fut épuisé, c'est la Caisse des dépôts elle-même qui se chargea de l'opération des prêts aux sociétés, non plus au taux de 2 p.

(1) Voir *supra*, page 39.

100, mais aux taux de 3 et 3 1/4 p. 100, suivant que les prêts étaient affectés à l'acquisition ou à la construction de maisons destinées à des locataires-acquéreurs ayant contracté une assurance temporaire, ou à des locataires-acquéreurs n'ayant pas contracté cette assurance. Comme l'assurance temporaire demeurée facultative n'était pas de nature à tenter les futurs propriétaires, les prêts s'effectuèrent le plus souvent au taux de 3 1/4 p. 100.

C'est la loi du 10 avril 1908 qui fixa, pour la première fois, un taux légal. Les sociétés de crédit immobilier pouvaient accorder des prêts aux sociétés d'habitations à bon marché : à 3 p. 100 aux sociétés anonymes, et à 2,50 p. 100 aux sociétés coopératives. Quant aux sociétés de crédit immobilier elles recevaient des avances directes de l'État au taux de 2 p. 100. L'application de cette loi, jusqu'à l'intervention de celle du 25 décembre 1912, est restée nulle ou presque à l'égard des prêts directs aux taux de 2 p. 100, prêts tant désirés et sollicités par les coopératives. C'est en vertu du fameux article 28 que la Caisse nationale des retraites devait leur accorder des prêts à 2 p. 100, mais seulement aux coopératives ayant obtenu la garantie du département ou de la commune pour le paiement régulier des annuités des prêts.

C'est avant le vote de la loi de 1912 que la Société française des habitations à bon marché prit une louable et bienveillante initiative en faveur des coopératives. M. Paul Renard fut chargé de traiter au VII[e] Congrès des Sociétés d'habitations à bon marché, « de la nécessité pour les coopératives d'habitations à bon marché, de pouvoir obtenir des prêts directs à 2 p. 100, en égalité de traitement avec les sociétés de crédit immobilier ».

La VII[e] Conférence n'ayant eu lieu qu'après le vote de la loi du 23 décembre 1912, un vœu unanime fut émis par lequel on demandait que cette loi, qui ne donnait aucune satisfaction aux coopératives, fut complétée par l'adoption de l'amendement Godart et Herriot (1) dont la Commission sénatoriale avait été saisie depuis le 13 décembre 1912.

(1) Voir le texte de cet amendement, page 123-124.

Les articles 28 et 29, dont M. P. Strauss disait qu'ils « ont été votés comme un pis-aller » (1) — n'ayant obtenue aucune modification, la Société française remit à l'ordre du jour la question des prêts à 2 p. 100 et ce fut M. Louis Lesneur, président de la Fédération nationale des Coopératives d'habitations à bon marché, qui fut chargé de présenter au VIII[e] Congrès national, un rapport ainsi intitulé; « Les moyens à employer pour permettre aux sociétés coopératives de bénéficier des avances de l'Etat à 2 p. 100 ».

Le Gouvernement voulant rejeter purement et simplement l'amendement Godart-Herriot, M. Strauss intervint et obtint son renvoi à la Commission des finances. Les dispositions du projet de loi qui en sortit présentaient des avantages incontestables sur celles de l'article 28, cependant elles ne constituaient pour les coopératives qu'une satisfaction partielle.

« ARTICLE PREMIER. — L'article 28 de la loi du 23 décembre 1912 est remplacé par les dispositions suivantes:

« Art. 28. — Les sociétés coopératives d'habitations à bon marché qui justifient du versement d'un capital d'au moins 25.000 fr. peuvent bénéficier d'avances directes de l'Etat, au taux et dans les conditions prévues par la loi du 10 avril 1908, à charge de déposer préalablement à la Caisse des dépôts et consignations, sur leurs ressources propres, en valeurs de l'Etat ou garanties par l'Etat, un cautionnement égal à 4 p. 100 de chacune de ces avances.

» Ces cautionnements sont versés à un fonds commun destiné à faire éventuellement face aux retards de versements d'annuités d'amortissement dues par l'ensemble des sociétés coopératives bénéficiaires d'avances de l'Etat en vertu du présent article.

(1) Rapport sur la revision de l'article 28 présenté au Sénat en 1914 sous le n° 115, page 3. Le Parlement venait de voter la loi du 11 février 1914 en faveur des sociétés de crédit immobilier par laquelle leur champ d'action s'étendait à la classe moyenne agircole (métayers, fermiers, artisans ou petits patrons). Un vœu émis par la VIII[e] Conférence nationale, présenté par M. l'abbé Thouvenin, demandait l'extension aux sociétés coopératives des dispositions de cette loi.

» Ce fonds commun est géré par la Caisse des dépôts et consignations dans les conditions déterminées par un règlement d'administration publique rendu, après avis de la Commission visée à l'article 8 de la loi du 10 avril 1908, sur la proposition des Ministres du Travail et des Finances. Le même règlement détermine les conditions de restitution des cautionnements.

» Les sommes restant dues à l'État à la suite d'avances consenties dans le cas prévu par le présent article ne peuvent dépasser : 1° le montant des valeurs de l'État ou garanties par l'État appartenant à la société et déposées à la Caisse des dépôts et consignations ; 2° la réserve mathématique des polices d'assurances sur la vie pour lesquelles la société a fait l'avance des primes ; 3° les six dixièmes du prix d'achat ou de revient des immeubles dont la valeur se trouve représentée pour un cinquième au moins par la libération d'actions souscrites par des actionnaires remplissant les conditions prévues à l'article 3 de la loi du 10 avril 1908, ou bien, s'il s'agit de prêts consentis par la société à ces actionnaires, les six dixièmes des créances hypothécaires de la société dans les termes du paragraphe 3 et du dernier alinéa de l'article 5 de la loi du 10 avril 1908. Les dits prêts ne peuvent être effectués à un taux dépassant 2 fr. 50 p. 100.

» Pour le calcul prévu au paragraphe 3° de l'alinéa précédent, la proportion de sept dixièmes est substituée à celle de six dixièmes, si la commune ou le département garantit le paiement des annuités correspondant à l'avance complémentaire d'un dixième.

» Si le paiement intégral des annuités du prêt se trouve garanti soit par une caution solvable s'obligeant solidairement, soit par la commune ou par le département, sans que ces derniers puissent obliger l'État à discuter tout d'abord le débiteur principal, la société est dispensée du cautionnement prévu au premier alinéa du présent article et il y a lieu d'appliquer la proportion de sept dixièmes spécifiée à l'alinéa qui précède ».

Ce projet conçu sous la proposition de M. Strauss était destiné à rendre possibles les dispositions de l'article 28 de la loi du 23 décembre 1912. Il contenait ce principe fort intéressant de la suppres-

sion de toute condition de garantie par le département, la commune ou une caution solvable en vue de permettre aux coopératives d'obtenir des prêts de l'Etat à 2 p. 100, comme les sociétés de crédit immobilier. Cette garantie devait être assurée par un fonds commun de réserve constitué grâce à un prélèvement de 4 p. 100, opéré sur le montant de chaque avance. M. Ribot avait pensé que les sociétés coopératives pourraient constituer une caution morale à côté et au-dessus, en quelque sorte, de cette caution réelle; il pensait à donner des attributions nouvelles à la Fédération Nationale.

Mais, le projet présenté par la Commission des Finances risquait de rendre impossible les opérations des coopératives pour la grosse majorité de leurs adhérents. Il aboutissait à une assimilation des sociétés coopératives aux sociétés de crédit immobilier et dont la conséquence première aurait été d'exiger des coopérateurs un effort dépassant leurs propres forces qui consistait dans le versement initial de deux dixièmes au lieu d'un dixième. Cette assimilation pure et simple des coopérateurs aux emprunteurs hypothécaires aurait créé, pour les premiers, un régime réunissant à la fois, les inconvénients des coopératives et ceux des sociétés de crédit immobilier. Pourquoi demander au coopérateur non propriétaire mais, simplement locataire, le versement des deux dixièmes, alors que le dixième prévu par la loi de 1867 sera toujours suffisant pour avoir la preuve de sa faculté d'épargne.

Après une longue et vive discussion, la VIII[e] Conférence nationale des Sociétés d'habitations à bon marché, vota à l'unanimité, en 1914, le vœu suivant (1), présenté par M. Lesueur (le texte voté ne diffère que très faiblement du texte proposé):

« La VIII[e] Conférence, regrettant que les vœux émis par les conférences antérieures des Sociétés d'habitations à bon marché ne

(1) Voir rapports de la VIII[e] Conférence nationale des Sociétés d'habitations à bon marché, 1914, page 161.

paraissent pas susceptibles d'une adoption immédiate par les Pouvoirs publics, émet le vœu :

» *a*) Que le Parlement vote, dans le plus bref délai, le texte du nouvel article 28 de la loi du 23 décembre 1912, tel qu'il a été adopté par la Commission sénatoriale, mais sous les réserves suivantes :

» 1° Que l'alinéa 3 du quatrième paragraphe soit modifié ainsi : « ...dont la valeur se trouve représentée par la libération d'actions souscrites par des actionnaires remplissant les conditions prévues aux paragraphes 2 et 3 de l'article 3 de la loi du 10 avril 1908 » ;

» 2° Que le montant des assurances temporaires en cas de décès puisse être ramené jusqu'aux cinq dixièmes du montant des avances consenties ;

» *b*) Que l'article 8 de la loi du 10 avril 1908 soit modifié par l'introduction dans la Commission d'attribution des prêts de deux représentants des sociétés coopératives ;

» *c*) Que l'article 29 de la loi du 23 décembre 1912 soit complété ainsi : « ...les prêts consentis par les sociétés de crédit immobilier aux sociétés coopératives dans les conditions ci-dessus sont exonérés du droit proportionnel d'enregistrement ».

Entre 1912 et 1914, la question des prêts à 2 p. 100 a énormément préoccupé les coopérateurs, soutenus moralement par d'éminents personnages politiques et par la Société française des habitations à bon marché. La proposition de M. Strauss n'a pas été reprise probablement parce que la loi du 26 février 1921 accordait des prêts à 2 p. 100 à tous les constructeurs d'habitations à bon marché (1). Nous avons vu plus haut (2) que jusqu'en 1922, la Caisse des dépôts et consignations n'a consenti aux sociétés coopérative sen vertu des lois de 1912 et 1921 que quatorze prêts dont le montant s'élevait à 1.095.700 francs.

(1) Les prêts à 2 p. 100 ne sont consentis que pour les maisons individuelles ; le taux est de 2,50 p. 100 pour les maisons collectives.

(2) Voir *supra*, page 122 note.

II. *Quotité des prêts.* — Les coopérateurs recevaient satisfaction au sujet des taux à 2 p. 100 à un moment des plus critiques de leur existence. La situation qui leur était créée par la guerre exigeait maintenant des Pouvoirs publics, des mesures dont il n'était point question auparavant. Ces mesures protectrices n'étant pas envisagées, la satisfaction donnée par la loi du 26 février 1921 ne pouvait plus imprimer à l'activité des coopératives l'essor qu'elles auraient pris si elle avait été accordée par la loi du 23 décembre 1912 (1).

Les conditions dans lesquelles les sociétés coopératives devaient contracter les prêts avant la loi du 26 février 1921 faisaient que leur quotité était, dans une certaine mesure, proportionnelle au taux de l'intérêt. Or, le taux de l'intérêt fixé pour les coopératives étant le plus souvent inférieur au taux que la Caisse des dépôts ou les sociétés de crédit fixaient à d'autres constructeurs d'habitations à bon marché, la quotité de leurs prêts a été inféreure à ces derniers. Ainsi la Caisse des dépôts ne pouvait faire aux coopératives des avances à un taux supérieur à 3 1/4 p. 100; il était de 3 3/4 p. 100 pour les compagnies industrielles et les sociétés non approuvées. Ces dernières ont pu construire environ dix fois plus de maisons que les coopératives. Quant aux sociétés de crédit immobilier jusqu'au mois de juin — d'après le rapport de M. Lesueur, — elles n'auraient consenti aucun prêt aux sociétés coopératives. Cela était à prévoir, puisque la loi voulait que le taux de ces prêts ne fût pas supérieur à

(1) M. P. Renard, dans son journal *l'Echo de la Maisonnette,* montrait en 1914, que la Société qui aurait emprunté 60.000 francs au taux de 2 p. 100 pour réaliser un programme de construction de 100.000 francs, la charge annuelle de l'emprunt pour une période de vingt ans, n'aurait été que de 3.666 francs alors que la Société aurait reçu de ses locataires attributaires, — le loyer étant fixé à 3,50 p. 100 — une somme d'environ 6.000 francs laissant une marge disponible de prix de 2.400 francs, soit les quatre dixièmes. La Société aurait pu ainsi se constituer une telle réserve qu'elle aurait été à même de faire face à ses engagements même si 40 p. 100 des sociétaires n'auraient pas tenu les leurs. C'eût été un moyen de permettre aux coopératives de constituer des réserves sérieures et par conséquent d'obtenir plus facilement des prêts d'une quotité supérieure. Voir Rapports de la VIII[e] Conférence nationale, page 127.

2,50 p. 100, alors que les sociétés de crédit avaient la possibilité de placer leurs capitaux à 3 p. 100 en prêts aux sociétés anonymes de construction ou à 3,50 p. 100 aux emprunteurs hypothécaires. Ce taux de 2,50 p. 100 mettait les sociétés coopératives dans l'impossibilité d'obtenir des avances auprès de ces sociétés de crédit qui étaient libres d'accepter ou non les demandes qui leur étaient adressées. D'autre part, la Caisse des dépôts consentait rarement aux coopératives des prêts atteignant la quotité légale, soit 60 p. 100 du prix des immeubles à construire.

Avant la loi du 12 avril 1906 la quotité fixée par la « Société de crédit des habitations à bon marché » était des deux tiers au lieu des trois cinquièmes du prix de la construction. Cette Société de crédit ne prêtait qu'aux sociétés d'habitations à bon marché et à un taux uniforme; il ne pouvait donc pas y avoir de préférence.

La loi du 10 avril 1908 assimilait les sociétés coopératives aux emprunteurs individuels des sociétés de crédit immobilier. Si celles-ci avaient accueilli favorablement les demandes des coopératives, ce n'est pas les deux tiers ou les trois cinquièmes qu'elles auraient empruntés, mais les quatre cinquièmes ou 80 p. 100 du prix de la construction.

Les lois ultérieures de 1912, 1919, 1921 et 1922 conservèrent la quotité de 60 p. 100. Cependant depuis la loi du 23 décembre 1912, il a été prévu un cas où la coopérative peut obtenir de l'Etat des prêts d'une quotité supérieure mais à cette double condition: 1° justifier du versement d'un capital d'au moins 25.000 francs, et 2° de la garantie pour le paiement des annuités du prêt. Cette garantie étant ou bien une caution solvable (1) ou bien un département ou une commune « qui ne pourront obliger l'Etat à discuter tout d'abord le débiteur principal ».

(1) Il semble que pareille caution solvable (philanthrope ou société), devant s'obliger solidairement pendant une vingtaine d'années à garantir le remboursement des prêts d'une coopérative n'a pas encore existé.

Les sommes restant dues par une coopérative ayant fourni cette garantie ne pourront dépasser :

1° Le montant des rentes ou valeurs garanties par l'État appartenant à la société et déposées à la Caisse des dépôts et consignations ;

2° La réserve mathématique des polices d'assurances sur la vie pour laquelle la société a fait l'avance des primes ;

3° Les sept dixièmes du prix d'achat ou de revient des immeubles dont la valeur se trouve représentée pour un cinquième au moins par la libération d'actions souscrites par des actionnaires remplissant les conditions prévues par l'article 3 de la loi du 10 avril 1908. Ces immeubles font l'objet d'affectations hypothécaires au profit du garant ou du prêteur.

C'est donc un maximum de 75 p. 100 du prix de revient des immeubles à construire que la Caisse des dépôts et consignations pourrait avancer à une coopérative munie de la garantie prévue par l'article 31 de la loi du 5 décembre 1922. Mais la grande majorité des coopératives étant dépourvues de cette garantie, ne pourront obtenir des prêts de 60 p. 100 du prix de la construction.

La quotité de ces prêts demeure ainsi de beaucoup inférieure aux besoins des sociétés emprunteuses qui, le plus souvent, ne possèdent que le dixième du prix des immeubles à construire. Elles se voient ainsi obligées de s'adresser à d'autres institutions prévues par la loi afin d'obtenir les 30 p. 100 qui leur feront défaut. Le taux de l'intérêt de ce second prêt ne serait plus de 2 p. 100 mais de 4 p. 100. Nous pensons que les sociétés coopératives consentiraient volontiers à payer à la Caisse des dépôts et consignations un intérêt de 3 p. 100 ou plus, pourvu qu'elles obtiennent d'elle seule les 80 ou 90 p. 100, plutôt que d'avoir à faire plusieurs appels et établir plusieurs contrats en vue de la construction d'un même groupe d'immeubles (1).

(1) Quand M. Tarrin présenta son vœu à la V[e] Conférence nationale des Sociétés d'habitations à bon marché, il souhaitait moins une réduction extrême des

Rappelons que le projet qui est devenu la loi du 26 février 1921, avant de passer au Sénat, comprenait une disposition fixant la quotité des prêts à 80 p. 100.

Il serait désirable que le législateur fit droit aux demandes pressantes des coopératives, si atteintes dans leur activité par les suites économiques de la guerre, en leur acordant du crédit à concurrence des neuf dixièmes des habitations construites.

III. *Durée des prêts.* — La valeur d'un prêt consenti à une société d'habitations à bon marché est toujours proportionnelle à l'importance donnée à chacun de ses trois éléments constitutifs: taux, quotité, durée. C'est ainsi que des prêts à 2 p. 100, s'élevant à 90 p. 100 du prix des immeubles à construire, remboursables en trente ans pour les maisons individuelles et en soixante ans pour les maisons collectives, donneraient aux coopératives la possibilité non seulement de construire le nombre de maisons que l'on voudrait, mais de constituer des réserves puissantes, c'est-à-dire des garanties pouvant remplir les conditions des prêteurs les plus exigeants.

Au début, le législateur de 1894 n'avait prévu aucune durée des prêts. Plus tard, il intervint, d'une façon indirecte, pour les prêts

taux qu'un élargissement des crédits. La première partie du vœu de M. Tarrin indiquait les conditions des prêts à 2,50, 2,75 et 3 p. 100, suivant qu'il s'agissait d'une maison garantie ou non par une assurance temporaire, pour la location-attributon ou la location simple. La seconde partie était ainsi conçue: « Un crédit sera ouvert chaque année par la loi de finances pour permettre le prélèvement semestriel, par la Caisse des dépôts et consignations, de la différence entre le taux moyen des intérêts payés par les sociétés emprunteuses et le taux réel des placements que la Caisse aura faits pour les Caisses dépargne pendant les années précédentes.

» Les sommes restant dues par une société ne pourront dépasser le chiffre obtenu en ajoutant au quadruple de la partie versée du capital social le montant du capital restant à verser par les actionnaires-locataires.

» Un crédit de 100.000 francs est ouvert à cet effet au budget de l'exercice 1911 ».

Il est à remarquer que ce vœu tendait, comme l'amendement Godart-Herriot, à assurer aux coopératives des prêts d'une quotité supérieure.

garantis par le département ou la commune. Le paragraphe 2 de l'article 6 de la loi du 12 avril 1906 était ainsi libellé: « Que les maisons (des sociétés garanties) ne puissent être aliénées au-dessous du prix de revient, ni louées à des prix inférieurs à 4 p. 100 de ce prix; ce revenu sera considéré comme un revenu net de toutes charges et *notamment de l'amortissement en trente années pour les maisons individuelles et en soixante années pour les maisons collectives* ». Mais, cette disposition fut supprimée par la loi du 23 décembre 1912. Et les coopératives empruntaient pour des durées très différentes allant de quinze à trente ans. C'est surtout pour les emprunts sous forme d'obligations que l'on obtenait la durée de trente ans. Les prêts directs, consentis par la Caisse des dépôts et consignations, ne dépassaient généralement pas vingt ans.

C'est la loi du 26 février 1921 qui, la première, fixait la durée des avances consenties par l'Etat. Le cinquième alinéa de l'article premier est ainsi conçu: « La durée de remboursement des prêts ne pourra excéder quarante ans ». Cette durée maxima doit être une limite pour les prêts destinés à la construction de maisons collectives; quant à la durée des prêts pour la construction de maisons individuelles, elle serait en moyenne de vingt ans.

Ces délais de remboursement des prêts (vingt et quarante ans), sont insuffisants dans la plupart des cas; pour la construction de maisons collectives, on a toujours réclamé une durée de soixante ans.

Le succès obtenu par la première coopérative construisant des maisons collectives, « l'Etoile de Limoges », est dû aux prêts consentis par la « Caisse d'Epargne de Limoges », au taux de 3 p. 100 dont le remboursement était échelonné en soixante annuités (1).

Lors de la discussion de la loi du 12 avril 1906, à une époque où il n'y avait pas de société coopérative construisant des maisons collectives, la Commission sénatoriale constatait que les loyers d'une

(1) Voir Rapports de la V[e] Conférence nationale des Sociétés d'habitations à bon marché, 1911, page 87

maison collective construite par une société anonyme d'habitations à bon marché devait être calculés à 8 p. 100 du prix de revient et la durée de remboursement des prêts qu'elle avait contractés devait dépasser cinquante ans pour lui permettre la constitution d'une réserve importante tout en distribuant le dividende légal.

La proposition de loi de M. Burns sur les logements à bon marché et le plan d'extension des villes anglaises (1), prévoyait des prêts aux communes sur les maisons, et en vue de travaux publics (y compris l'aménagement des parcs, des terrains de jeu et de sport) pour une période de quatre-vingts ans au lieu de cinquante.

L'Etat est donc amené à consentir aux constructeurs visés par la loi, des prêts d'une durée plus ou moins longue, suivant le caractère plus ou moins personnel de leurs opérations.

Signalons, avant de terminer ce paragraphe, que M. Maurice Charnay (2) avait conçu, il y a trente ans, un système d'après lequel les communes pourraient construire des immeubles pour les riches ou pour les pauvres sans que l'opération leur coûtat quoique ce fût. Le système repose sur le crédit à long terme. Au bout de la soixantième année, le logement serait gratuit, ou plus exactement, le capital étant remboursé, le loyer des habitants se réduirait aux frais d'entretien et d'administration.

La solution du problème du logement reste donc intimément liée à la quotité et à la durée de remboursement des prêts, le taux de l'intérêt ne présentant qu'une importance de second degré.

§ 2. — *Concours de la Caisse des dépôts et consignations, de la Caisse nationale de retraites, des Caisses d'épargne et des Sociétés de crédit immobilier.*

I. *Caisse des dépôts et consignations.* — L'article 6 de la loi de 1894 autorisait la Caisse des dépôts et consignations à employer,

(1) Voir *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1908, page 265, étude de M. W. Thompson traduit de l'anglais par M. G. Risler.

(2) *Le logement gratuit ou le logement du très pauvre*, 1893.

jusqu'à concurrence du cinquième, la réserve (1) provenant de l'emploi des fonds des Caisses d'épargne constituée par elle, en obligations négociables des sociétés de construction et de crédit. Le Conseil de surveillance avait déclaré que l'organisation de la Caisse ne lui permettait pas d'entrer dans de pareilles opérations; il ne se montra cependant pas intransigeant. Le principe des prêts directs employé avec succès par la Caisse générale d'épargne et de retraites de Belgique, ne pouvant trouver en France, auprès de la Caisse des dépôts, une application aussi heureuse, il a fallu, en 1898, constituer la « Société de crédit des habitations à bon marché ». Les cinq millions qui avaient été mis à sa disposition étant épuisés, en 1906, la Caisse des dépôts et consignations se substitua à elle, instituant un service de prêts directs aux sociétés anonymes et coopératives d'habitations à bon marché. Sur 107 coopératives, vingt-quatre seulement avaient reçu des avances de la Caisse des dépôts, par l'intermédiaire de la Société de crédit, dont le montant s'élevait, à la fin de l'année 1906, à 2.429.200 francs.

Mais, sans compter les 5 millions consentis à la Société de crédit des habitations à bon marché, la Caisse des dépôts et consignations a accordé aux coopératives des prêts directs (en vertu de l'article 6 de la loi du 12 avril 1906, de l'article 3 de la loi du 24 octobre 1919 et des articles 1 et 2 de la loi du 26 février 1921), s'élevant au 31 décembre 1921, à la somme de 20.654.900 francs. En tenant compte des divers taux d'intérêts, cette somme se décompose comme suit:

Taux des prêts	Nombre	Sommes
A 2 p. 100.....	14	1.095.700
A 2,50 p. 100.....	1	45.500
A 3 p. 100.....	226	10.376.100
A 3,25 p. 100.....	178	6.993.100
A 3,50 p. 100.....	4	681.000
A 3,75 p. 100.....	7	1.463.500
Totaux.....	430	20.654.900

(1) Portée à deux cinquièmes par la loi du 23 décembre 1912.

Ajoutant aux 20.654.900 francs les avances de 2.429.200 francs consenties par la Société de crédit des habitations à bon marché, le chiffre des avances faites aux sociétés coopératives par la Caisse des dépôts et consignations, depuis la première intervention du législateur en faveur de l'œuvre des habitatons à bon marché, s'élèvent à la somme de 23.084.100 francs sur un total de 170.049.600 fr. de crédit ouvert.

D'autre part, la Caisse des dépôts a accordé aux Offices publics d'habitations à bon marché, depuis 1920 seulement, vingt-quatre ouvertures de crédits s'élevant à 89.658.500 francs, soit plus de la moitié des avances totales faites depuis 1896, à l'ensemble des institutions construisant des habitations à bon marché.

II. *Caisse nationale de retraites.* — Cette Caisse avait été désignée par la loi du 10 avril 1908, pour faire des avances au taux de 2 p. 100 aux sociétés de crédit immobilier. Depuis la loi du 23 décembre 1912 les sociétés coopératives pouvant elles aussi obtenir des ouvertures de crédit au taux de 2 p. 100, ce fut encore la Caisse nationale de retraites qui fut chargée, en vertu de l'article 28 de ladite loi, des avances concernant ces sociétés. Malheureusement l'article 28 n'ayant trouvé qu'une application extrêmement restreinte, la Caisse nationale de retraites fut saisie, à peine en 1914, de deux demandes de prêts dont le montant s'élevait à 132.000 francs. En présence des dispositions des lois du 26 février 1921 et du 5 décembre 1922, la Caisse nationale de retraites a dû cesser ses opérations à l'égard des sociétés coopératives.

III. *Caisses d'épargne.* — L'article 10 de la loi du 20 juillet 1895 autorisait les caisses d'épargne à consacrer à l'achat d'obligations des sociétés d'habitations à bon marché, la totalité du revenu de leur fortune personnelle et le cinquième du capital de cette fortune. Par l'article 10 de la loi du 23 décembre 1912 le montant de leurs placements en habitations à bon marché (souscription d'actions et d'obligations, prêts hypothécaires et construction directe) pouvait atteindre la moitié du capital de la fortune personnelle, sans que le mon-

sant desdits placements, ajouté, le cas échéant, au prix de revient des immeubles destinés aux services de la caisse, excédât 70 p. 100 du capital susvisé.

Pendant l'année 1921, c'est 1.882.769 fr. 97 (1) que ces institutions ont ajoutés aux sommes qu'elles avaient déjà consacrées tant aux habitations à bon marché qu'aux bains-douches et aux jardins ouvriers.

Le concours apporté aux seules sociétés d'habitations à bon marché, anonymes et coopératives, sous forme de prêts hypothécaires, souscription d'actions et obligations, représente environ le quart du concours apporté par elles à l'habitation à bon marché, aux bains-douches et aux jardins ouvriers.

Voici les chiffres atteints à la fin de chaque année, de 1905 à 1921 :

Pour 1921	20.476.269 92
Pour 1920	19.675.948 27
Pour 1914-1919	19.758.246 23
Pour 1913	19.037.703 24
Pour 1912	14.824.646 19
Pour 1911	12.552.846 12
Pour 1910	10.879.430 35
Pour 1909	9.185.093 50
Pour 1908	7.640.066 40
Pour 1907	6.111.430 31
Pour 1906	5.028.851 »
Pour 1905	4.191.732 36

Il est à remarquer que l'élan pris par les caisses d'épargne en 1912 et 1913 s'est brusquement arrêté depuis la guerre. Lorsqu'on tient compte de la diminution du pouvoir d'achat du franc, on constate que son intervention en faveur des mêmes œuvres, de 1919 à 1922,

(1) Cette somme s'élevait à 2.300.000 francs environ pour l'année 1912 et à plus de 4.200.000 francs pour 1913.

est demeurée tout à fait insignifiante. Cette situation s'expliquerait, en partie, par la perte considérable que leur fortune personnelle a éprouvée pendant la guerre.

Le tableau ci-dessous donne le nombre des caisses ayant apporté leur concours aux sociétés d'habitations à bon marché, de crédit immobilier, de bains-douches et de jardins ouvriers:

Désignation des Sociétés	Nombre des Caisses d'Epargne
Sociétés d'habitations à bon marché.....	146
Sociétés de crédit immobilier.....	44
Sociétés de bains-douches.....	70
Sociétés de jardins-ouvriers.....	21

Les chiffres concernant le concours apporté aux coopératives et aux sociétés anonymes n'ont jamais été publiés séparément.

IV. *Sociétés de crédit immobilier.* — C'est pour donner satisfaction aux revendications des sociétés coopératives, qui sollicitaient un concours financier plus efficace, que le législateur du 10 avril 1908 a prévu, pour les sociétés de crédit immobilier, qui allaient se créer, la possibilité de consentir aux membres des sociétés coopératives et anonymes, des prêts hypothécaires dans les conditions prévues pour les emprunteurs individuels.

Nous avons dit, à plusieurs reprises, que les coopératives avaient besoin de capitaux suffisants. Les sociétés de crédit immobilier étaient autorisées à consentir des avances aux sociétés coopératives mais à condition que ces avances fussent faites à un taux d'intérêt ne dépassant pas 2,50 p. 100. Le même législateur leur donnait la possibilité de faire des avances à des taux supérieurs: 3 p. 100 pour les sociétés anonymes et 3,50 p. 100 pour les particuliers. Les conditions des prêts concernant les sociétés coopératives devenaient ainsi prohibitives pour ces sociétés de crédit.

Dès la mise en vigueur de la loi du 23 décembre 1912, dont l'article 29 complétait les dispositions de la loi du 10 avril 1908, qui,

jusque là étaient restées sans application aucune au sujet des prêts aux sociétés coopératives, M. G. Paulet, directeur de l'Assurance et de la Prévoyance sociales, dans le désir de faciliter l'application de son article 29 qui complétait les dispositions de la loi du 10 avril 1908, avait réuni le Président de l' « Union des Sociétés de crédit immobilier », M. G. Risler, et le Président de la « Fédération nationale des Sociétés coopératives », M. Lesueur. Il voulait les mettre d'accord, la loi de 1908 étant restée inopérante à l'égard des sociétés coopératives.

A la VII[e] Conférence nationale, M. G. Risler a dû avouer que les sociétés de crédit immobilier, d'accord avec leur Union, ne croyaient pas, avant la loi de 1912, pouvoir accorder des prêts aux sociétés coopératives, « mais, disait-il, quand une demande de ce genre nous viendra, je vous garantis que nous l'examinerons avec le plus grand plaisir » (1).

Quelques semaines avant la guerre, à l'occasion de la VIII[e] Conférence, M. Lesueur pouvait déclarer: « L'essai en a été tenté loyalement, et les résultats ont été nuls. Le référendum organisé par la Fédération nationale des Sociétés coopératives a établi qu'en fait, aucun prêt n'a été réalisé par l'intermédiaire des sociétés de crédit immobilier » (2). Il reconnaissait que ce résultat était inévitable vu

(1) Voir le compte rendu des séances de la VII[e] Conférence nationale des Sociétés d'habitations à bon marché, 1913, page 65-66.

(2) Voir le compte rendu des séances de la VIII[e] Conférence nationale des Sociétés d'habitations à bon marché, 1915, page 122.

Cependant, le Président de la Société de crédit immobilier de l'arrondissement de Lille déclarait à son tour que sept prêts avaient été consentis dans la ville de Lille aux sociétés coopératives s'élevant à 200.000 francs.

« On nous a parlé des sociétés de crédit immobilier qui prêtent à des sociétés coopératives, disait M. P. Renard; ceux qui voudront parler des sociétés de crédit immobilier qui refusent de prêter à des sociétés coopératives en auront plus long à dire. Quand on dit qu'il est plus avantageux pour nous d'emprunter à 2 et demi p. 100 qu'à 2 p. 100, c'est une plaisanterie.

» Les sociétés coopératives ne sont pas nouvelles; c'est une création qui a fait ses preuves, une création à laquelle, sans aucune raison, le Parlement retire sa confiance ».

l'écart trop important qui existait entre les taux d'intérêts maxima fixés par le législateur pour les sociétés coopératives et les taux fixés pour les emprunteurs individuels.

Il est certain que si les sociétés de crédit immobilier avaient été autorisées à percevoir, sur les avances consenties par elles aux sociétés coopératives, le taux d'intérêt perçu sur les prêts contractés par ces dernières à la Caisse des dépôts, soit 3 p. 100 et 3,25 p. 100, les sociétés de crédit auraient accueilli très favorablement les demandes des coopératives.

§ 3. — *Communes, départements, bureaux de bienfaisance, hospices et hôpitaux*

I. *Communes et départements.* — Sans parler de la faculté donnée aux communes de construire des maisons pour les familles nombreuses (articles 25 à 27 de la loi du 23 décembre 1912), rappelons que départements et communes pouvaient, depuis la loi du 12 avril 1906, intervenir de plusieurs manières en faveur des sociétés d'habitations à bon marché. Ces modes d'intervention sont au nombre de quatre :

1° Souscription d'obligations ou d'actions entièrement libérées ;

2° Apports de terrains ou de constructions estimés à leur valeur réelle en échange d'actions ;

3° Cessions de gré à gré de terrains ou de constructions dont le prix de cession ne dépasserait pas la moitié de la valeur réelle estimée par expertise ;

4° Garantie d'un dividende aux actions ou d'un intérêt aux obli-

M. Deslandres, professeur à la Faculté de droit de l'Université de Dijon, s'exprimait ainsi au sujet des prêts aux sociétés coopératives par les sociétés de crédit : « A Dijon, nous avons été l'objet de sollicitations par une coopérative. Nous avons jugé que la situation pourrait être délicate, difficile, nous aimons beaucoup mieux que vous ayez les prêts directs à 2 p. 100 ». *Op. cit.*, pages 144 à 147.

gations dont le taux n'excèderait pas le 3 p. 100 ni la durée de vingt ans pour les actions.

La collaboration des départements et des communes à l'œuvre des sociétés coopératives, était largement encouragée par le législateur. Cependant, les cas d'intervention relevés par les rapports du Conseil supérieur des habitations à bon marché, sont extrêmement rares ; d'après les bilans présentés, l'activité départementale serait inférieure à l'activité communale. Au sujet de cette dernière, M. Deslandres (1) disait en juin 1914 : « Or, à prendre d'abord, sous toutes leurs formes possibles, les interventions municipales dans notre domaine, nous en trouvons en 1908, dix-neuf ; en 1909, quatre ; en 1910, onze ; en 1911, sept ; en 1912, neuf ; en 1913, vingt-huit ».

Ces chiffres « incroyablement bas » seraient encore plus réduits pour le concours des départements. La statistique présentée par M. Bonnevay dans le rapport qui servit de base à la loi du 23 décembre 1912, ne comportait, jusqu'en 1910, que deux cas d'intervention départementale

Voici quelques communes et départements ayant apporté leurs concours aux sociétés coopératives

A. *Avant la guerre.* — La commune de Brest a cédé à la Société « la Familiale » des terrains à prix réduits et supporté une dépense de 11.800 francs pour l'aménagement de ces terrains.

La commune de Belfort a garanti pendant 10 ans l'intérêt d'un capital de 50.000 francs que la coopérative « le Foyer » devait servir à ses actionnaires ; elle s'est également offerte à garantir le remboursement des annuités des prêts contractés à la Caisse des dépôts et consignations en vertu de l'article 28 de la loi du 23 décembre 1912. D'autre part, le département du territoire de Belfort a souscrit pour 50.000 francs des actions de cette société.

Le conseil municipal de la ville de Lyon est intervenu à plusieurs

(1) Rapport présenté à la VIII[e] Conférence nationale sur le « rôle des communes dans l'amélioration du logement ouvrier », page 86.

reprises en faveur de quelques-unes de ses coopératives. En 1913 il prenait à sa charge les frais d'aménagements s'élevant à 7.740 francs et à 55.900 francs des terrains cédés à moitié prix aux sociétés « le Rêve » et « l'Espérance du Foyer ».

La Coopérative de Rive-de-Gier a acheté à la ville un terrain de 12.702 mètres carrés, à moitié prix, soit 15.013 francs

Le département de la Seine a accordé en 1913, la garantie prévue par l'article 28 de la loi de 1912, à la Société « l'Habitation moderne » de Paris. Sur 123 coopératives existantes dans ce département, c'est la seule qui jouisse de cette faveur.

Au cours de l'année 1910, la ville de Paris cédait à la coopérative « la Petite Chaumine » un terrain estimé 90.000 francs pour 57.000 francs. « L'Abri temporaire », « l'Habitation du Dôme », « le Foyer du Travailleur » et « l'Association fraternelle des employés et ouvriers du chemin de fer métropolitain », ont bénéficié de réductions de prix sur les terrains cédés allant de 42,25 p. 100 à 48,6 p. 100.

Le conseil municipal de Constantine décidait en 1911 de vendre à la coopérative « le Patrimoine Constantinois » des terrains à prix réduit et prenait à sa charge les frais nécessités par les travaux d'établissement des rues, égoûts, canalisations d'eau potable de tout un quartier édifié par cette sociétés.

Plus tard, le conseil général souscrivait pour 20.000 francs d'actions du « Patrimoine Constantinois » (1) et lui accordait la garantie du remboursement des annuités des prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations.

B. *Après la guerre.* — Le département d'Oran accorda la même garantie du remboursement des annuités des prêts à la Société « le Patrimoine coopératif oranais ».

La commune de Sidi-Bel-Abbés (Oran) souscrivait en 1921, 120

(1) Voir *infra* pages 300 et suiv. la monographie du « Patrimoine Coopératif Bônois ».

actions, de 200 francs chacune, de la Société « le Foyer bel-abbesien » et lui cédait deux lots de terrains domaniaux.

Enfin, en juin 1922 le Conseil municipal de Nice donnait sa garantie à la Société « Nice-Jardins, de Nice ».

C'est à peu prés tout ce que les communes et départements ont fait jusqu'à présent en faveur des coopératives d'habitations à bon marché. C'est dire que les assemblées locales sont restées, pour l'immense majorité, sourdes aux appels réitérés du législateur et du gouvernement.

« Il ne faudrait pas, disait le Ministre de l'Intérieur dans une circulaire adressée aux préfets, qu'une circonspection excessive ou l'appréhension de toute responsabilité vint rendre stériles des dispositions législatives qui, appliquées avec clairvoyance et décision, sans témérité ni parti-pris, mais aussi sans craintive timidité, pourraient aboutir progressivement à une véritable rénovation du logement populaire ». (1)

II. *Bureaux de bienfaisance. Hospices et hôpitaux.* — Les établissements hospitaliers de bienfaisance et d'assistance apparaissaient au législateur du 30 novembre 1894 comme les meilleurs collaborateurs des constructions d'habitations à bon marché. Cependant, ce sont eux qui ont gardé la plus inexplicable réserve. Exception faite pour l'Assistance publique de Paris, leur intervention en faveur de l'habitation ouvrière — œuvre particulièrement intéressante pour eux par la suppression du « pourvoyeur inlassable des lits d'hopitaux » le taudis — se réduit à une activité extrêmement limitée.

« En effet, dit avec raison M. G. Risler, nous sommes chaque

(1) Voir *Recueil du Ministère du Travail et de la Prévoyance sociale*, 1919, page 93. Circulaire du 27 février 1907.

Nous nous bornerons à mentionner, parmi les dispositions relatives au rôle des départements et des communes, en matière d'habitations à bon marché, la loi du 31 octobre 1919 qui les autorise à acquérir et à revendre, après lotissement, des terrains et domaines destinés à la construction d'habitations familiales ou à la constitution de petites exploitations rurales.

année attristés lorsque, arrivant à ce chapitre du rapport nous en constatons la pauvreté persistante » (1). Les bureaux de bienfaisance ayant pour devise « prévenir pour n'avoir pas à guérir » se proposent en général comme complément logique de leur mission la lutte contre les fléaux sociaux: tuberculose, alcoolisme, mortalité infantile, et logement insalubre.

L'article 3 de la loi du 23 décembre 1912 a donné aux bureaux de bienfaisance et d'assistance, aux hospices et hopitaux la possibilité d'affecter à l'œuvre des habitations à bon marché une somme double, soit deux cinquièmes au lieu de un cinquième de la portion disponible de leur patrimoine.

Or, ces organismes d'assistance et de bienfaisance, créés dans un but d'intérêt général, la santé et la moralité publique, devaient s'attaquer avec hardiesse aux mauvaises conditions d'existence des milliers de miséreux, d'infortunés, de deshérités, des travailleurs en général parmi lesquels il y en a qui ont trimé durant prés d'un demi-siècle et finissent leurs vieux jours sur un triste grabat. Ces organismes, dépourvues d'un programme d'ensemble en vue d'une action coordonnée, risquent fort de continuer à dépenser leurs fonds et leurs efforts sans apporter de remède au mal qu'ils se sont proposés de guérir.

M. Léopold Lallemand (2) présentait, il y a déjà quelque quinze ans, plusieurs vœux par lesquels les bureaux de bienfaisance étaient invités à s'attacher davantage à l'amélioration du logement des familles de travailleurs, dont nous extrayons les deux suivants:

« Que les bureaux de bienfaisance, tout en continuant à distribuer des secours en argent et en nature, soient invités à instituer des œuvres de prévoyance et de préservation de la misère, propres à relever l'indigent et à améliorer les conditions de son existence, telles

(1) Voir *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1922, page 406.

(2) « De l'action des bureaux de bienfaisance en hygiène sociale ». *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1907, page 101.

que: apprentissage d'un métier, enseignement ménager, assistance par le travail, gouttes de lait ou bon lait, assistance par le jardin, assistance par l'habitation, prêts de draps, exercices gymnastiques, etc... ».

« Qu'ils mettent à exécution, si possible, la faculté qu'ils tiennent de l'article 6 de la loi du 30 novembre 1894, d'employer le cinquième de leur patrimoine à faire construire des maisons à bon marché pour les donner à habiter aux familles qui ne peuvent vivre du poduit de leur travail, moyennant un taux de loyer réduit et dont le paiement pourra être facilité par un secours proportionné aux charges de familles et aux ressources provenant du salaire ».

La contribution des bureaux de bienfaisance, des hopitaux et des hospices à l'œuvre des habitations à bon marché a été extérieurement restreinte; nous croyons d'ailleurs qu'elle s'est exclusivement manifestée sous forme de concours à la construction directe de maisons ouvrières et de souscriptions d'actions des sociétés de crédit immobiler.

CHAPITRE II

QUELQUES RÉSULTATS D'ENSEMBLE

Depuis la guerre de 1914 les coopératives ont brusquement cessé leurs opérations de construction d'habitations à bon marché. Faute de ressources et de sécurité nécessaires à leur œuvre de longue haleine et de dévouement elles ont renoncé à toute tentative de construction tant que durera l'instabilité économique actuelle jointe au faible concours des pouvoirs publics. Elles constatent qu'il y a de la part de ces derniers plus de sollicitude, plus de sacrifices, pour les offices publics et les sociétés de crédit immobilier, dont les pertes occasionnées par la guerre sont insignifiantes, que pour les sociétés d'habitations à bon marché. Cependant ces vieilles sociétés ont presque toutes des projets en vue et n'attendent qu'un accroissement tout à fait nécessaire de leurs moyens financiers pour satisfaire aux nombreuses demandes que les travailleurs leur adressent. (1)

Les données statistiques fournies par le Conseil supérieur des habitations à bon marché, ne permettent pas de connaitre le montant total des sommes que les sociétés coopératives ont consacrées à l'ha-

(1) Les quelques coopératives d'habitations à bon marché ayant obtenu la garantie départementale ou communale ont pu reprendre la construction et ont obtenu des résultats très satisfaisants.

Citons la Société « Nice-Jardins » qui a commencé ses travaux depuis janvier 1922.

bitation à bon marché. C'est une lacune regrettable qui, probablement, ne pourra plus être comblée.

Nous examinerons les résultats qui furent publiés par le Conseil supérieur des habitations à bon marché portant sur les années 1913, 1919 et 1921 jusqu'au 1er mars 1922. De 1914 à 1919, sur 69 sociétés d'habitations à bon marché ayant demandé l'approbation, 22 étaient coopératives et 47 étaient anonymes. Les sociétés approuvées de 1914 à la fin de 1920 sont au nombre de 64. Du 1er janvier 1921 au 1er janvier 1922 48 nouvelles sociétés sont venues accroître le nombre des sociétés approuvées, dont 30 anonymes et 18 coopératives seulement.

L'ensemble de 487 sociétés approuvées ressort comme suit:

Sociétés coopératives	283
Sociétés anonymes	204
Total.....	487

Le tableau ci-dessous permet de voir à quelle époque l'éclosion des sociétés coopératives fut la plus favorisée:

FORMES des SOCIÉTÉS	NOMBRE ABSOLU des SOCIÉTÉS				POURCENTAGE du NOMBRE des SOCIÉTÉS			
	de 1894 à 1899	de 1900 à 1906	de 1906 à 1922	TOTAL	de 1894 à 1899	de 1900 à 1906	ds 1906 à 1912	TOTAL
Sociétés coopératives..	18	107	158	283	36	67	56	58
Sociétés anonymes ...	32	51	121 (1)	204	64	33	44 (2)	42 (3)
	50	158	279	487	100	100	100	100

(1) En 1914, cette colonne portait 133 et 69.
(2) En 1914 cette colonne portait 58 et 42.
(3) En 1914, cette colonne portait 63 et 37.

On remarquera que de 1894 à 1899 le nombre des sociétés anonymes est supérieur à celui des sociétés coopératives. Cela s'explique par le fait qu'avant la loi du 30 novembre, les sociétés anonymes étaient plus nombreuses que les sociétés coopératives; dès la première année qui suivit la promulgation de cette loi, les sociétés approuvées devaient être, pour la majorité, des sociétés anonymes. De plus, elles étaient dirigées par des hommes plus avertis et qui ont su s'adapter plus facilement au régime créé par la loi. D'autre part, trois sociétés coopératives n'ont jamais demandé l'approbation.

Mais, depuis 1900 le nombre des coopératives nouvellement approuvées s'est accru dans une très grande mesure. La période de 1900 à 1906 est celle où l'idée coopérative a fait surgir le plus grand nombre de sociétés entre travailleurs désireux d'acquérir une maison à bon marché.

C'est surtout depuis la loi de 1908, instituant les sociétés de crédit immobilier que diminua par rapport aux sociétés anonymes le nombre des coopératives constituées chaque année.

***

Au courant des mois de janvier et de février de l'année 1922, treize autres sociétés ont obtenu l'approbation, dont onze anonymes et deux coopératives.

Dans les trois départements des provinces reconquises d'Alsace et de Lorraine, sur quinze sociétés d'habitations à bon marché, il y a: douze sociétés coopératives, deux sociétés civiles à responsabilité limitée et une société anonyme.

M. G. Risler signale la constitution, depuis le 1er mars 1922, de deux autres sociétés d'habitations à bon marché, toutes les deux ayant revêtu la forme coopérative. « La Société coopérative des bâtiments de Colmar » et « la Société coopérative des logements populaires de Strasbourg ». Il n'y a pas encore de société de crédit immobilier dans les trois départements de l'Alsace et de la Lorraine.

Les 487 sociétés d'habitations à bon marché existantes se répartissent entre 276 localités, mais des régions entières en sont totalement privées.

Paris compte à lui seul 95 sociétés d'habitations à bon marché et le département de la Seine 28; soit, en tout, 123 sociétés dont 75 ont revêtu la forme coopérative.

Voici quelques départements où les sociétés coopératives prédominent: Aisne, 7 sur 10; Allier, 3 sur 4; Doubs, 15 sur 17; Meurthe-et-Moselle, 10 sur 14; Seine-et-Marne, 5 sur 6; Seine-et-Oise, 17 sur 19, etc.

Dans les départements suivants, il n'y a que des sociétés coopératives: Aube, 5; Charente, 2; Cher, 3; Corse, 1; Côte-d'Or, 4; Haute-Loire, 1; Maine-et-Loire, 1; Morbihan, 3; Moselle, 1; Hautes-Pyrénées, 1; Haute-Saône, 2; Var, 2; Vendée, 2; territoire de Belfort, 4; Alger, 7; Constantine, 1; Oran, 4.

L'Algérie, la Corse et de nombreux départements, surtout les plus industriels, ne possèdent que des sociétés coopératives; il y en a quelques-uns qui ne possèdent que la forme anonyme, d'autres où les deux formes sont représentées par un nombre égal de sociétés; enfin il y a des départements, d'ailleurs peu nombreux, où le nombre des coopératives est inférieur à celui des sociétés anonymes. Partout où les travailleurs possèdent une organisation professionnelle et où des hommes dévoués ont pris l'initiative, ils ont fait surgir des sociétés coopératives d'habitations à bon marché.

Nous allons maintenant examiner la situation financière des sociétés coopératives d'après les bilans d'ensemble publiés dans les rapports annuels du Conseil supérieur des habitations à bon marché.

M. Lucien Ferrand, rapporteur en 1914, et M. François Husson, rapporteur en 1919 et 1921 expriment tous deux le regret de ne pouvoir fournir au Conseil supérieur, des renseignements statistiques plus complets tant sur les sociétés d'habitations à bon marché, que sur celles de crédit immobilier.

Dans le but d'offrir un tableau permettant de voir la situation

des trois années considérées: 1913, 1919 et 1921, nous avons réuni en un seul les tableaux respectifs de ces trois années (1).

		DÉSIGNATION DES CHAPITRES							
		CAPITAL SOCIAL	EMPRUNTS-SOLDES	TERRAINS & CONSTRUCTIONS	PRÊTS-SOLDES	RÉSERVES LÉGALES	RÉSERVES DIVERSES	FRAIS A AMORTIR	DIVIDENDES
		Fcs	Fcs	Fcs	Fcs	Fcs	Fcs	Fcs	
SOCIÉTÉS ANONYMES	1913	23.674.665	11.469.056	31.024.142	2.792.042	271.323	1.947.190	110.901	0 à 4 0/0
	1919	42.674.000	13.917.000	36.186.000	3.408.000	354.660	1.797.500	»	0 à 4 0/0
	1921	51.777.000	28.073.000	78.607.000	2.282.400	350.830	1.537.350	»	0 à 4 0/0
SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES	1913	37.936.976	18.887.658	32.954.565	1.090.167	157.715	799.848	116.127	0 à 4 0/0
	1919	30.450.000	9.409.000	24.541.000	258.000	200.080	702.780	»	0 à 4 0/0
	1921	33.488.000	13.665.000	27.682.000	537.200	299.150	918.300	»	0 à 4 0/0
SOCIÉTÉS de Crédits Immobiliers	1913	3.503.300	3.209.038	»	3.306.690	2.580	16.174	26.185	0 à 4 0/0
	1919	8.572.000	19.510.000	»	14.463.000	54.700	422.800	»	0 à 4 0/0
	1919	15.084.000	49.791.000	»	41.177.000	83.375	451.303	»	0 à 4 0/0
TOTAUX...	1913	65.114.941	33.565.752	63.978.707	7.188.899	431.618	2.763.212	253.213	0 à 4 0/0
	1919	81.696.000	42.836.000	60.727.000	18.129.000	669.440	2.923.080	»	0 à 4 0/0
	1921	99.349.000	91.529.000	106.289.000	43.986 600	733.355	2.906.953	»	0 à 4 0/0

(1) Les chiffres de 1913 portent sur les bilans de 190 sociétés coopératives, 106 sociétés anonymes et 13 sociétés de crédit immobilier. Ceux de 1919 sont respectivement de 120, 90 et 70.

1° *Capital social.* — Le capital nominal de ces sociétés était de:

SOCIÉTÉS	En 1913	En 1914	En 1921
Anonymes	23.674.665	42.674.000	51.777.000
Coopératives	37.936.300	30.450.000	32.488.000
De Crédit immobilier. .	3.503.000	8.572.000	15.084.000
Total.	64.114.941	81.696.000	99.349.000

Le capital social des sociétés anonymes d'habitations à bon marché et de crédit immobilier s'est augmenté dans de fortes proportions; celui des sociétés coopératives après avoir subi une diminution de 7.486.976 francs ne s'est accru que de 2.038.000 francs. Cette dépression du capital social des coopératives provient de l'attribution de leurs maisons aux locataires-attributaires — le signe de prospérité pour une société coopérative se traduit simplement par de nouvelles constructions et, dans ce cas, l'augmentation du capital social reste égale à la différence entre le montant de la valeur des maisons construites et celui des maisons attribuées dans la même année.

Quant à la diminution subie par le capital social de 1913 à 1919, elle s'explique non seulement par la cessation de la construction pendant la guerre, mais aussi par le fait qu'en 1913 le nombre des sociétés, ayant présenté leur bilan, était de beaucoup supérieur à celui de 1919.

Voici, d'après les chiffres ci-dessous indiqués, l'importance du capital social des trois catégories de sociétés:

SOCIÉTÉS	1913	1919	1921
Anonymes	34,5 p. 100	52,3 p. 100	52,2 p. 100
Coopératives	59,2 p. 100	37,3 p. 100	32,7 p. 100
De Crédit immobilier.	5,3 p. 100	10,4 p. 100	15,1 p. 100
Total. . . .	100 p. 100	100 p. 100	100 p. 100

2° *Emprunts. Solde.* — L'accroissement du montant des emprunts contractés a été considérable pour les sociétés anonymes d'habitations à bon marché et de crédit immobilier. Tandis que le montant des prêts des sociétés anonymes d'habitations à bon marché passe de 11.469.056 francs à 13.197.000 et à 28.073.000 et pour les sociétés de crédit immobilier de 3.209.038 à 19.510.000 et 49 millions 791.000 francs respectivement en 1913, 1919 et 1921, celui des sociétés coopératives passe en fin des mêmes années de 18 millions 887.658 à 9.409.000 et 13.665.000 francs.

Les deux premiers chiffres concernant les coopératives nous montrent nettement que les membres de ces sociétés dans leur désir d'avoir au plus vite la propriété de la maison, ont, pour la plupart, continué le paiement régulier de leurs annuités, alors que les clients des autres sociétés, l'ont suspendu comme tous les débiteurs visés par les dispositions de la loi sur les moratoria de guerre.

Les sociétés coopératives qui ont contracté des prêts pendant et après la guerre sont, ou bien celles qui jouissent de la garantie départementale ou communale, ou bien les sociétés qui n'avaient pas commencé à construire avant la guerre, ou bien encore celles qui ont reçu des prêts spéciaux pour l'achèvement des maisons commencées et non terminées en 1914.

3° *Terrains et constructions.* — Quelques sociétés anonymes et particulièrement celles des régions dévastées, ayant obtenu des crédits suffisants, ont continué à attribuer les maisons édifiées avant la guerre et de ce fait le montant de la valeur de leurs terrains et constructions est descendu de 32.954.565 à 24.541.000 et remonté à 27.682.000 francs. En fin des années 1913, 1919 et 1921, ce montant s'élevait, pour les sociétés anonymes, de 31.024.142 francs à 36.196.000 francs, puis à 78.607.000 francs. Inutile de répéter que ces dernières sociétés ne parviennent à ces résultats que parce que leurs opérations comprennent en grande partie des acquisitions et constructions de maisons collectives destinées à la location simple, c'est-à-dire dont la propriété n'est pas aliénée.

4° *Prêts, soldes.* — Ce chapitre nous montre le grand essor qu'ont pris les sociétés de crédit, grâce en partie peut-être à la presque inactivité des sociétés coopératives. 3.305.690 francs, 14.463.000 francs et 41.177.000 francs tels sont les montants successifs des prêts, consentis par les sociétés de crédit immobilier au cours des années 1913, 1919 et 1921.

Les chiffres concernant ces mêmes opérations de prêts hypothécaires individuels sont insignifiants pour les sociétés d'habitations à bon marché. Ils se rapportent d'ailleurs presque tous aux opérations d'avant-guerre.

Le législateur de 1894 et de 1906 a voulu que ces sociétés anonymes et coopératives puissent continuer leurs opérations de construction et de crédit pratiquées avant toute loi sur les habitations à bon marché. Or, les crédits consentis par la Caisse des dépôts et consignations étant insuffisants pour leurs constructions, les prêts hypothécaires se trouvèrent forcément très réduits. Ils l'ont été encore plus depuis que les sociétés de crédit immobilier furent instituées par la loi de 1908.

5° La *réserve légale* s'accroît régulièrement pour chaque catégorie de sociétés.

6° Quant aux *réserves diverses*, elles sont, pour les sociétés anonymes d'habitations à bon marché, en continuelle décroissance, elles ont, en effet, descendu de 1.947.190 en 1913, à 1.797.500 en 1919 et à 1.537.350 francs en 1921. On ne saurait considérer cette marche descendante sans inquiétude. Les réserves diverses des coopératives, après une légère diminution de 97.068 francs pour 1919 ont enregistré une brusque augmentation de 215.520 francs. Celles des sociétés de crédit immobilier sont vraiment insignifiantes par rapport aux dizaines de millions que l'Etat leur prête chaque année.

7° *Frais à amortir.* — Il est regrettable que le rapporteur du Comité supérieur des habitations à bon marché, M. Husson n'ait pas conservé ce chapitre créé par M. L. Ferrand, son prédécesseur. Cependant faisons remarquer que ces frais, à amortir par les sociétés,

augmentent avec leur capital social. Les voici pour les années 1912 et 1913:

	1912	1913
Sociétés anonymes	92.081	110.901
Sociétés coopératives	95.045	116.127
Sociétés de crédit immobilier..	2.547	26.185

Ce chapitre comprend:
Les frais de premier établissement;
Les frais d'emprunts hypothécaires;
Et l'amortissement du « matériel et mobilier ».

8° *Dividendes.* — Nous avons vu que les sociétés des trois catégories susnommées distribuent des dividendes dont le maximum est de 4 p. 100.

***

Après ce rapide examen comparatif des bilans, des sociétés coopératives d'une part, des sociétés anonymes d'habitations à bon marché et de crédit immobilier d'autre part, et avant de passer à l'étude plus détaillée des coopératives en tant que constructrices de maisons individuelles et collectives, nous devons reproduire un des vœux principaux émis au VI[e] Congrès de la Fédération nationale des Coopératives d'habitations à bon marché, tenu à Nancy les 24 et 25 juillet 1920.

« Considérant qu'il importe au plus haut degré, pour la conservation de la paix sociale, que la solution de la crise du logement, dont l'acuité s'accroît constamment, entre dans une période d'action réelle et décisive;

» Constatant que de multiples entraves arrêtent à peu près complètement la construction de l'habitation populaire sous toutes ses formes, mais particulièrement sous la forme essentiellement éducatrice de la société coopérative;

» Affirmant à nouveau que la fixation des maxima de valeurs lo-

catives constitue l'un de ces obstacles, mais reconnaissant l'utilité d'amender le « critérium nouveau » défini par le Congrès de 1919;

» 1° Que soient supprimés les maxima de valeurs locatives et que la qualification de l'habitation à bon marché ne dérive que de la nature de l'occupant;

» 2° Qu'en outre de la production ordinaire du certificat de salubrité, l'habitation à bon marché soit celle qui est destinée effectivement à des personnes de situation modeste dont les salaires, appointements ou revenus n'excèdent par certaines limites déterminées par les Comités de patornage des H. B. M., s'inspirant notamment des travaux des Commissions administratives constituées pour l'étude des questions d'indemnités de vie chère;

» 3° Que les prêts directs enfin consentis aux sociétés coopératives par la loi du 26 octobre 1919 le soient dans la proportion de 80 p. 100, ou 70 p. 100, ou 60 p. 100, suivant que le montant du prêt est garanti par des assurances au décès, totalement ou partiellement, au moins pour moitié, ou pour moins de moitié.

» 4° Que les prêts soient consentis « sur la seule justification des » conditions requises par la loi », sur décison d'une commission d'attribution dans laquelle figureront, à titre permanent, les représentants élus des sociétés anonymes coopératives, concurremment avec les représentants élus des sociétés anonymes simples et des offices;

» 5° Que les fonds nécessaires soient réalisés par voie de prêts directs par l'Etat, comme en matière de crédit immobilier, ou par voie de subvention pour garantie d'intérêt accordée à un ou à des organismes spéciaux;

» 6° Qu'en attendant la révision générale de la législation le vote d'urgence d'une loi spéciale autorise les prêts directs aux sociétés coopératives, dans les proportions sus-indiquées au vœu précédent (3°), pour la construction d'habitations dont le taux forfaitaire de capitalisation de la valeur locative serait abaissé au taux d'emprunt de 2 p. 100, et ce;

» *a*) Soit principalement sur la portion encore actuellement disponible des 300 millions de francs autorisés par l'article 6 de la loi du 12 avril 1906, modifié en dernier lieu par l'article 3 de la loi du 24 octobre 1919;

» *b*) Soit encore et accessoirement, en vertu de l'article 29 de la loi du 23 décembre 1912, affranchi de toute disposition contraire » (1).

Le législateur du 26 février 1921 n'ayant pas tenu compte de ces justes revendications, déjà formulées dans les congrès et conférences d'avant-guerre, les coopératives d'habitations à bon marché se sont trouvées, plus que jamais, dans l'impossibilité de reprendre leurs opérations.

« Les résultats de l'année 1921, écrivait M. Husson dans son rapport, peuvent se résumer en quelques mots: activité et prospérité grandissantes des sociétés de crédit immobilier et des sociétés anonymes sinon des sociétés coopératives, dont le développement semble marquer un temps d'arrêt » (2).

---

(1) Il s'agit de prêts hypothécaires que les sociétés de crédit immobilier devraient faire aux coopératives,

Rappelons que dans leur projet de loi du 12 novembre 1906, relatif à la petite propriété et aux habitations à bon marché, MM. Ribot et Siegfried traitaient sur le même pied d'égalité, et les sociétés de crédit et les sociétés de construction; d'ailleurs, dans ce projet, il n'était question que des sociétés existantes anonymes et coopératives qui, d'après les statuts-types du Ministère du Travail sont des sociétés de construction et de crédit

(2) *Bulletin de la Société française des habitations à bon amrché*, 1922, p. 468.

CHAPITRE III

LA CONSTRUCTION DE MAISONS COLLECTIVES

§ 1. — *Considérations générales*

La Société d'habitation à bon marché peut avoir deux objectifs à atteindre: la construction en vue de la location simple et la location avec promesse de vente ou d'attribution. La construction de maisons collectives et individuelles pourrait constituer le double objet d'une société anonyme ou coopérative, mais, jusqu'à présent, il n'y a pas eu de société coopérative qui se soit engagée dans ces deux genres d'opérations; elles les ont réservées aux organismes plus puissants au point de vue financier, c'est-à-dire aux sociétés anonymes et aux offices publics d'habitations à bon marché.

La construction de maisons individuelles en vue de leur attribution aux sociétaires constitue l'unique objet de la grosse majorité des sociétés coopératives. Trois sociétés seulement ont construit des immeubles destinés à la simple location. Ce sont: « la Maison des Dames des Postes et Télégraphes », « l'Etoile de Limoges » et « la Sécurité » dont il sera question dans le paragraphe suivant.

« Il est hors de doute, écrivait M. H. Gozier, que la location soit

une nécessité dans bon nombre de cas, soit par un changement de résidence obligatoire, l'ouvrier allant chercher du travail ailleurs, soit par suite d'un salaire insuffisant ne permettant pas au travailleur d'aspirer à la propriété d'une habitation, soit enfin par goût » (1).

En effet, la propriété de la maison familiale n'a pas encore été rendue accessible au grand nombre des travailleurs, et le régime actuel du salariat ne paraît pas la favoriser. C'est en tenant compte des conditions matérielles des travailleurs que M. Charles Gide a pu écrire: « La propriété d'une maison, malgré ses avantages au point de vue moral et économique, a aussi de grands inconvénients pour l'ouvrier. En attachant l'ouvrier à un lieu déterminé elle le prive de cette mobilité qui lui est précieuse pour se transporter là où son travail est le plus demandé; elle le rend dépendant du patron » (2).

Quant à ceux dont le métier ou la prefession imposent des déplacements fréquents, ils seront moins attachés à leur « home » que les travailleurs à emploi fixe. Avoir un appartement hygiénique et confortable serait un désir aussi légitime que celui des partisans de la maison individuelle. Ce désir d'avoir une maison à soi est un sentiment dont l'intensité augmente avec l'âge, avec la nécessité d'une vie sédentaire, avec le besoin d'un repos plus complet. D'ailleurs, la maison individuelle n'a-t-elle pas toujours été considérée comme la meilleure retraite pour la vieillesse que l'on ait jamais pu concevoir?

Les deux sortes d'habitations édifiées par les sociétés de construction, anonyme ou coopéartive, présentant, au point de vue économique et social, une égale importance, toutes les deux tendent à substituer le logement hygiénique au logement insalubre. C'est là le point de rencontre de tous les partisans de l'œuvre de l'habtation à bon marché, de l'hygiène publique, de la repopulation, de la prévoyance

(1) De la coopération appliquée à l'habitation, page 36.
(2) *Cours d'économie politique*, t. II, 1921, page 498.

sociale et de tout ce qui se rattache au bien-être moral et matériel de la classe laborieuse.

La maison collective est née avec les grandes agglomérations, et elle sera une nécessité, une chose indispensable aussi longtemps que seront ces agglomérations. La construction d'un nombre aussi grand que possible de maisons individuelles ne pourrait pas faire disparaître les maisons collectives, même si la propriété des premières devait être accordée à toute famille riche ou pauvre. Elle contribuerait simplement à la création d'un nombre supérieur de pieds-à-terre dans les villes et d'un nombre considérable de maisons de plaisir ou de repos autour de ces mêmes villes.

Dans les grandes villes, la plupart des travailleurs sont logés dans des maisons à multiples étages. Suivant le quartier, l'exposition par rapport au soleil, la vétusté, l'aménagement des services communs et dépendances, etc., ces immeubles sont ou peuvent devenir de vrais centres de cultures bactériennes, où, chaque année des milliers d'ouvriers et d'employés contractent des maladies incurables.

Tant qu'il existe de pareils foyers d'infection, d'empoisonnement, les sociétés d'habitations à bon marché devraient s'attacher à ce genre de construction: l'immeuble collectif. Quand on pense aux conditions de logement, extrêmement différentes pour des familles de la même classe de travailleurs, l'édification de maisons individuelles apparaît presque comme un luxe; elle est certainement le couronnement de l'art de l'habitation à bon marché. Mais il ne faut pas oublier que ces maisonnettes sont réservées à une élite, à un nombre trop restreint de travailleurs qui, pour la plupart, ne sont pas recrutés parmi les habitants des taudis.

Construire des logements sains et économiques sous forme de maisons collectives, c'est donner la possibilité aux familles nombreuses, aux familles des travailleurs atteints d'une incapacité totale ou partielle de travail et à toutes celles dont le budget est continuellement en déficit, de se loger dans des conditions d'hygiène et de confort où la dignité et la moralité puissent se développer.

« Les grandes compagnies comme les sociétés d'assurances, écri-

vait M. Ferrand, qui ont une partie de leurs réserves placées en immeubles, se sont exclusivement occupées de faire des logements de grand ou de moyen luxe, le logement de l'ouvrier leur ayant paru comme aléatoire et cela bien à tort, elles s'en aperçoivent aujourd'hui. Les charges sont sensiblement les mêmes d'une part, et de l'autre, la diminution de revenu que peut provoquer une vacance est de beaucoup plus sensible quand il s'agit de logement de 10.000 francs et plus que lorsqu'on a affaire à des loyers de 300 à 500 francs » (1).

La construction de maisons individuelles ne pourrait pas résoudre à elle seule le problème du logement. Les entreprises particulières n'accordant pas l'intérêt nécessaire à l'édification d'immeubles collectifs, opérations cependant assez rénumératrices pour les capitaux engagés, on risque de voir se perpétuer un état de chose des plus détestables et dangereux, des familles de travailleurs continuer à se corrompre et à s'éteindre dans la promiscuité et la misère. La situation morale et matérielle de ces infortunés ne leur permet certainement pas de réagir contre cet état de choses, de prendre d'heureuses initiatives.

Cependant, ce ne sera que par eux-mêmes qu'ils arriveront à s'arracher du milieu où ils vivent, des bouges qu'ils fréquentent et aux malheurs dont ils souffrent. La notion de la force du groupe et des bienfaits de l'association reste ignorée d'eux : c'est donc aux Pouvoirs publics, entité toujours consciente, qu'il incombe de susciter, d'encourager et de développer.

Lorsque des philanthropes, agissant isolément, ont voulu faire œuvre vraiment utile pour la classe si intéressante des salariés, ils ont eu souvent recours à la corporation.

C'est ainsi que la Société des « Logements hygiéniques à bon marché », quoique société anonyme, a pu réaliser un type admirablement conçu, susceptible de réveiller les consciences endurcies au

(1) *L'habitation à bon marché*, page 28.

contact des aspérités de la vie. Après avoir débuté par une première maison sise 7, rue de Trétaigne, Paris (XVIII[e]), d'un style moderne, dont le rez-de-chausée était occupé: 1° par « la Prolétarienne du XVIII[e] », coopérative de consommation; 2° par un restaurant coopératif, et 3° par une Université populaire, cette société a pu construire dans plusieurs arrondissements et a obtenu de bons résultats. Les fondations, elles aussi offrent de bons exemples de sérieux efforts accomplis par des philanthropes désireux d'améliorer le sort des familles nécessiteuses.

Malheureusement, ces œuvres restent isolées; leur sphère d'action est limitée à l'importance d'une libéralité, se traduisant par une réduction du taux du loyer, par conséquent de l'intérêt des capitaux engagés.

A moins que l'Etat ne veuille donner une importance démesurée aux services de l'Assistance publique, il devra chercher à tirer profit des avantages incontestables qui peuvent résulter pour tout le monde d'une collaboration de plus en plus étroite entre les Pouvoirs publics et les intéressés organisés, disciplinés, éduqués dans les sociétés coopératives. Rendre collective la propriété des maisons au profit de ceux qui les habitent en commun, c'est faciliter, avec le développement de l'esprit d'épargne, l'accroissement du nombre des logements construits dans de très bonnes conditions d'hygiène et d'économie.

Le législateur, lui aussi, devrait apporter sa contribution, car les lois actuelles ne sont pas suffisamment favorables à ce genre de construction par les travailleurs eux-mêmes.

Si l'activité des trois sociétés précitées est parvenue à prouver la possibilité de réaliser des programmes de construction très importants par rapport aux maigres ressources de leurs bénéficiaires, des modestes familles de travailleurs, c'est que des hommes de cœur, des hauts personnages sont descendus dans leur milieu pour leur expliquer les avantages de la solidarité, les bienfaits de l'effort en commun, les vertus de la coopération.

Rappelons qu'à la tête de la Société « la Sécurité » se trouve un

infatigable apôtre de la copération et de l'œuvre de l'habitation à bon marché, le député de Paris, M. Frédéric Brunet, que la création de la « Maison des dames des postes et télégraphes » est due à l'initiative de M. Jules Siegfried et que « l'Étoile de Limoges » prit naissance à la suite d'une conférence faite par l'éminent préfet et mutualiste M. Ch. Lallemand.

« Souhaitons que l'exemple donné à Limoges, écrivait M. G. Risler, soit suivi et que les travailleurs s'efforcent, en consacrant leurs économies à l'édification de maisons collectives, de devenir, par la possession d'un certain nombre d'actions, co-propriétaires de l'immeuble qu'ils habitent. Bien des réparations, bien des frais d'entretien pourraient ainsi être évités, et des économies considérables, qu'on peut évaluer au moins à 1 p. 100 du capital, seraient réalisés ». (1)

Rappelons que l'adoption de l'amendement Godart (2), tel qu'il a été conçu aurait permis aux coopératives de construire un grand nombre d'immeubles collectifs non seulement pour les travailleurs mais aussi et surtout pour les familles nombreuses et nécessiteuses qui ne peuvent pas être accueillies par les constructeurs de maisons individuelles (3).

M. Gaston Cabazonne préconisait une solution partielle à la crise du logement populaire en faisant appel à la solidarité de tous les coo-

(1) Rapport au Conseil supérieur des habitations à bon marché au Président de la République française. *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché,* 1911, page 151.

(2) Voir *supra,* page 123.

(3) La société coopéartive « Le Foyer Lorrain » attribuait, dès 1909, des allocations à ses membres pour leurs enfants âgés de moins de 14 ans. « Cette année, écrivait M. G. Renard, l'allocation était de 5 francs pour le premier enfant, 6 fr. pour le deuxième, 7 francs pour le troisième, etc... plus 10 francs par naissance survenue dans les maisons habitées par les locataires-acquéreurs. Au fur et à mesure que la Société deviendra plus puissante, les allocations seront augmentées ». *La Démocratie* du 21 juin 1911.

Rappelons que cette Société est une des œuvres dues à l'initiative du vaillant philanthrope M. Thouvenin.

pérateurs du pays. Un petit versement de 0 fr. 15 par mois ou 2 francs par an, effectué au profit d'une caisse spéciale des habitations ouvrières, permettrait à celle-ci d'envisager chaque année la construction d'immeubles pouvant s'élever à environ 1.500.000. « Et il ne s'agit ici, disait-il, que des coopératives de consommation. Si, enfin, les pouvoirs publics viennent en aide à ces efforts coopératifs vous voyez facilement combien de familles pourraient être logées chaque année » (1).

Si de pareilles conceptions demeurent sans applications c'est parce qu'elles sont basées sur une collaboration qui dépasse les limites de l'état actuel de l'esprit coopératif ». Cet esprit se réduit chez les coopérateurs improvisés à l'importance des avantages immédiats pouvant résulter des efforts collectifs plus ou moins cohérents. C'est toute une œuvre d'éducation et de rééducation qu'il faudrait envisager toutes les fois qu'il serait question de réaliser un programme de solidarité sociale et plus particulièrement quand il s'agit de copropriété d'immeubles collectifs.

2. *Monographies de sociétés coopératives construisant des immeubles collectifs.*

I. *La Maison des Dames des Postes des Télégraphes et des Téléphones.* — MM. Siegfried et Bérard furent les instigateurs d'une œuvre de la plus haute importance, qui est appelée à rendre de réels services dans les grandes agglomérations ou la crise du logement sévit à l'état endémique.

Il s'agissait de loger et nourrir convenablement des jeunes femmes arrivées de province comme employées des Postes, Télégraphes et Téléphones, nommées à Paris où elles ne connaissaient personne. Sans expérience et sans relations, souvent entrainées à faire sur leurs maigres ressourecs, quelques économies destinées à une famille

(1) *La Démocratie* du 25 octobre 1910.

malheureuse, elles étaient exposées à prendre leur logement dans des maisons mal habitées et leur nourriture dans des établissements mal fréquentés.

C'est pour éviter un double danger, au point de vue d'hygiène et de moralité, qu'une commission fut chargée de former une société coopérative par actions de 25 francs, afin de permettre aux plus petites bourses de participer à cette œuvre.

Les bonnes volontés furent nombreuses, la générosité ne fit pas défaut. 180.000 francs furent trouvés principalement parmi le personnel de l'Administration des Postes et Télégraphes, d'autre part, plusieurs dons furent offerts dont le montant s'élevait à 100.000 francs. Une somme de 20.000 francs fut trouvée ailleurs et la « Société de crédit des habitations à bon marché » prêta 300.000 francs au taux de 3 p. 100.

La dépense totale de l'immeuble s'élevait à 600.000 francs tout compris; terrain, maison, mobilier. Il contient 112 chambres indépendantes, bien meublées dont les prix de location étaient autrefois de 18 à 35 francs par mois. Une salle de travail-bibliothèque est mise à la disposition des dames où elles trouvent des livres, journaux et revues envoyés par de généreux donateurs.

Une société coopérative annexe, organisée dans le but de créer un restaurant ne devant pas réaliser de bénéfices — tout en payant patente — offre une nourriture à la fois rationnelle et économique non seulement aux locataires de la « Maison » mais encore à toutes les dames de l'Administration des Postes. La batterie de cuisine a été généreusement offerte par M. Dufayel et les fleurs de la vérandah et du petit jardin par M. le marquis de Beauvoir.

L'administration effective de cette maison, que l'on a cherché à rendre aussi confortable que possible, a été confiée à une directrice.

Il s'agit donc d'une œuvre de construction dont l'initiative ne saurait être attribuée aux bénéficiaires.

Cet hôtel meublé pour dames seules, dont la première pierre fut posée le 7 juillet 1905, a été inauguré le 11 novembre 1906.

Elevé rue de Lille au n° 41, dans un quartier riche à proximité

des diverses administrations publiques, cette situation a fait grever l'œuvre d'un terrain assez cher. L'immeuble construit d'aprés les plans de l'architecte Bliant, comporte sur six étages, un bâtiment en façade sur rue, et un autre sur cour perpendiculaire au premier. Chaque étage de dix-huit chambres est desservi par de larges couloirs bien éclairés ayant au centre les services généraux, bains, bains-douches, eau froide et chaude, cette dernière alimentée par le fourneau du restaurant, water-closets, brosserie pour vêtements et chaussures, gaine à poussière, gaine à linge sale, monte-charge, téléphone d'étage, poste d'incendie; le vaste palier de l'escalier est aménagé en salon parloir de l'étage.

Chaque chambre de 15 mètres de surface moyenne et de 30 à 35 mètres cubes d'air, est garni d'un élégant mobilier en pichtpin ciré, fabriqué spécialement pour « la Maison ». Il comprend un lit, une armoire à glace penderie, une table-toilette, une liseuse, une table à deux tiroirs, chaises, etc... Un gracieux pochoir répété sur chaque porte représentant des fleurs est limité par une moulure recevant les accroche-cadres, proscrivant ainsi tout clou dans les murs.

Les angles des plafonds, sont en gorges; la fenêtre garnie d'un vasistas pour l'expulsion de l'air vicié et d'un fonctionnement facile. La plupart des chambres posséde une loggia ou balcon couvert; leurs murs sont recouverts de peinture mate; elles sont en outre tempérées par un courant d'eau chaude. Le prix de revient du mobilier et tous aménagements de chaque chambre s'est élevé à 444 francs.

Le rez-de-chaussée (400 mètres carrés sur 5 mètres de hauteur) comprend deux vestibules d'entrée, un hall de conversation, une vaste salle de restaurant à laquelle sont attenants une grande galerie-vérandah sur jardin et un salon de lecture, de travail et de musique; au milieu le bureau de travail et surveillance de la directrice. Le tout bien décoré est baigné de lumière par de hautes et larges ouvertures.

Le sous-sol comprend le service de vestiaires et lavabos, closets, services de cuisine, plonges, monte-plats, garde-manger, caves, chambre des chaudières, service des domestiques, etc, etc, le tout bien éclairé et ventillé.

Voici les prix de revient de l'immeuble.

		Francs
Terrassements		6.930
Canalisation	4.880	
Maçonnerie et puits	133.200	
Céramique	10.676	
Stuct	1.550	
Total	150.306	150.306
Charpente	16.000	
Etaiements	553	
Total	16.553	16.553
Serrurerie	15.100	
Monte-charge et plats	1.575	
Total	16.675	16.675
Electricité	7.950	
Branchem. électrique	757	
Compteur électrique	230	
Total	8.937	8.937
Couverture et plomberie	19.150	
Branchement eau	200	
Branchement gaz	129	
Compteur eau	60	
Compteur gaz	150	
Total	19.689	19.689
A reporter		219.090

		Francs
Report		219.090
Menuiserie	36.500	
Parquets	10.700	
Total	47.200	47.200
Peinture, vitrerie, glaces		24.869
Cheminées	616	
Fourneau cuisine	3.725	
Total	4.341	4.341
Chauffage à l'eau	8.873	
Chauffage bain	2.235	
Total	11.108	11.108
Marbrerie		1.936
Jardin	1.240	
Treillage	700	
Décoration	240	
Total	2.180	2.180
Plaques perforées		379
Mitoyenneté		904
Grande voirie		3.400
Honoraires de l'architecte		20.000
Total		335.007
Terrain		218.000
Total général		553.007

L'œuvre avait si bien réussi qu'elle ne pouvait suffire aux nombreuses demandes qui lui étaient adressées. Une extension s'imposait depuis lontemps, mais, vu les hauts prix de la construction, elle n'avait pas pu réaliser le développement qu'elle se proposait par la construction.

M. G. Risler dans son dernier rapport annuel nous fait savoir qu'elle vient d'acquérir un immeuble sis 10 rue du Bac, « contigu sur une vingtaine de mètres à sa propriété actuelle, ce qui permettra

de réduire considérablement les frais d'établissement et d'exploitation ». (1)

L'immeuble acquis devra être démoli et remplacé par des bâtiments appropriés; un bâtiment sur la rue, un autre sur la cour, ce dernier devant être édifié cette année. La dépense est évaluée à 520.000 francs sur lesquels la société a obtenu une promesse de prêts de 300.000 francs de la Caisse des dépôts et consignations en vertu de l'article premier de la loi du 26 février 1921, c'est-à-dire au taux de 2,50 p. 100. Le surplus sera couvert par des subventions et une émission d'obligations à 5 p. 100 garanties par la valeur de ses immeubles qui dépassent un million 300.000 francs.

Voila donc l'objet, l'activité et les résultats d'une œuvre essentiellement philanthropique où la coopération a trouvé une application des plus intéressantes et des plus heureuses.

II. *L'Etoile de Limoges.* — La société dont nous venons de parler n'est pas une coopérative dirigée par les bénéficiaires eux-mêmes, au contraire, « l'Etoile de Limoges » et « la Sécurité » dont il est question plus loin, sont des œuvres, sinon d'initiative ouvrière, du moins administrées par des ouvriers ou des employés. Néanmoins elles se séparent sur un point essentiel: « l'Etoile de Limoges » représente la propriété collective, tandis que « la Sécurité » représente la propriété individuelle mais d'une partie seulement de l'immeuble collectif.

« La Société coopérative de logements populaires hygiéniques et économiques, « l'Etoile de Limoges » a été fondée en 1907 par M. Vedrenne avec le bienveillent concours de M. Lallemand, préfet de la Haute-Vienne. Dans une remarquable conférence qu'il fit le 1er juillet 1907 aux mutualistes de Limoges, il proposait de construire des maisons collectives, hygiéniques et à bon marché en commençant par une première société au capital de 120.000 francs formé de 48.000 parts à 25 francs dont le dixième serait versé au moment de

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché,* 1922, page 447.

la souscription. L'originalité de l'idée de M. Lallemand réside dans la réunion du capital social; sociétés de secours mutuels, syndicats ouvriers et sociétés coopératives de consommation devaient consacrer leurs ressources à la libération des actions souscrites.

A coté de la société coopérative de construction, il se constituait, sous le régime de la loi du 1er juillet 1901, une association auxiliaire nommée: l' « Intermédiaire des coopérateurs prévoyants ». Elle permet aux locataires et sociétaires de payer leurs loyers et de libérer leurs actions en tickets des remises faites par des commerçants sur les achats faits chez eux et au comptant.

Nous allons d'abord jeter un coup d'œil sur l'organisation de « l'Etoile de Limoges », ensuite nous verrons quelle a été l'œuvre accomplie par elle.

Sur la demande du rapporteur de la loi du 23 décembre 1912 M. Bonnevay (1), M. Vedrenne avait présenté une étude de la Société dont nous donnons un extrait.

« *Conseil d'administration.* — Le conseil d'administration est composé de quinze membres: président, un ouvrier menuisier; vice-président, un ouvrier cordonnier; secrétaire, un ouvrier menuisier; trésorier, un chef de division à la préfecture. Membres: deux menuisiers, un mécanicien, un porcelainier, un tailleur d'habits, une ouvrière en chaussures, une sage-femme, un ingénieur, deux docteurs en médecine, un négociant, un conseiller municipal, délégué au Conseil par la Caisse d'épargne de Limoges.

» *Contrôle.* — quatre membres: deux ouvriers en chaussures, un ouvrier scieur de bois, un directeur d'école.

» *Commission d'hygiène.* — trois membres: deux docteurs, un architecte.

» *Commission de surveillance des travaux.* — dix-huit membres: pris dans toutes les corporations du bâtiment. Un avocat conseil, un architecte.

(1) Rapport présenté à la Chambre des députés en mars 1912, pages 158 à 160.

» Au 31 décembre 1911, la Société comprenait 384 membres, dont 87,5 p. 100 d'ouvriers ou employés, 2,5 p. 100 de collectivités, « Sociétés de secours mutuels, syndicats, sociétés coopératives de production », 10 p. 100 de commerçants ou capitalistes.

» *Constructions.* — Terrains, 400 mètres de construits, 700 mètres en jardins..... 7.397 »
Construction, devis et divers imprévus..... 45.000 »

Total..... 52.397 »

» *Capitaux.* — Leur provenance: emprunt obligataire à la Caisse d'épargne de Limoges, 3 p. 100 amortissable en 60 années 30.000 »
Souscription d'actions ..... 22.500 »

Total..... 52.500 »

» *Immeubles.* — Faubourg Montjovis, 1.

» L'immeuble comprend 16 ménages, 52 personnes, dont 15 enfants; un concierge est chargé du nettoyage des servitudes collectives qui comprennent: un lavoir, un séchoir, une salle de récréation, trémies pour évacuation des résidus ménagers, éclairage électrique avec minutiers pour escaliers, caves et greniers, cours et allées des jardins.

» Le logement revient en moyenne à 3.274 francs; que peut-on espérer avoir pour cette somme? Un immeuble individuel coûte à Limoges de 6.000 à 7.000 francs, nous n'aurions donc pu loger que 8 ménages; nous avons donc atteint le but: avec le minimum d'effort atteindre le plus de famille.

» Les locations sont calculées à raison de 5 francs le mètre carré occupé par le locataire: elles sont attribuées par voie de tirage au sort sur inscription des postulants, tous actionnaires d'au moins une action de 25 francs; possédant cette parcelle de propriété, ils sont incités à la bonne tenue et à la conservation des biens de la Société. Nous sommes actuellement en possession de 133 demandes.

» L'immeuble comprend:

» 1° Un sous-sol composé de:

a) une salle de 8 mètres x 5,50, réservée pour bains-douches à installer;

b) un groupe de 6 caves;

c) une fosse de réception des résidus secs ménagers.

» 2° un entresol composé de:

a) un logement de deux chambres, une petite cuisine, entrée, closets à chasse d'eau, loue 200 francs, occupé par 4 personnes dont un enfant, un aïeul; eau, éclairage électrique, ce logement est à Limoges loué couramment 250 francs.

b) salle de réunion et de récréation de 8 mètres x 5,50, un bureau pour l'administration, un groupe de 10 caves.

» 3° un premier étage, rez-de-chaussée sur la façade postérieure, composé de:

a) un logement de deux chambres, une cuisine-salle à manger, petit débarras, entrée, closet à chasse d'eau, eau, électricité, loué 255 francs, occupé par 4 personnes, dont un enfant, un aïeul, ce logement est à Limoges loué couramment 290 francs.

b) une chambre, une cuisine-salle à manger, closet, eau, électricité, loué 150 francs, occupé par 2 personnes, se loue couramment 196 francs;

c) une chambre, une cuisine-salle à manger, entrée, closet, petit débarras, eau, électricité, loué 180 francs, se loue couramment 225 francs, occupé par deux personnes;

d) Deux chambres, une cuisine-salle à manger, closet, eau, électricité, loué 230 francs, se loue couramment 260 francs, occupé par cinq personnes, dont trois enfants en bas âge (concierge de l'immeuble).

» 4° Un deuxième étage, premier sur la façade postérieure, composé de:

a) Deux chambres, une cuisine-salle à manger, entrée, petit dé-

barras, closet, eau, électricité, loué 250 francs, se loue couramment 290 francs, occupé par quatre personnes dont deux enfants;

b) Un même logement loué 245 francs se loue couramment 285 francs, occupé par trois personnes dont un enfant;

c) Une chambre, une cuisine-salle à manger, eau, closet, électricité, loué 145 francs, se loue couramment 190 francs, occupé par quatre personnes dont deux enfants en bas âge;

d) Un même logement, même location, occupé par deux personnes.

» 5° Un troisième étage, deuxième sur la façade postérieure, composé de:

a) Un même logement que le *a*) du deuxième, loué 245 francs, se loue couramment 285 francs, occupé par quatre personnes, dont deux enfants;

b) Un même logement que le *b*) du deuxième, loué 240 francs, se loue couramment 280 francs, occupé par quatre personnes dont deux enfants;

c) Deux logements, les mêmes que les *c*), *d*) du deuxième, loués 140 francs, se louent couramment 185 francs, occupés chacun par trois personnes dont un enfant.

» 6° Un quatrième étage, troisième sur la façade postérieure, composé de:

a) Une chambre, une cuisine-salle à manger, closet, eau, électricité, loué 120 francs, se loue couramment 145 francs, occupé par trois personnes dont un enfant;

b) Deux chambres pour personnes seules, avec closet collectif, eau, petit grenier, louées 75 francs, se louent couramment 100 francs;

c) Seize greniers.

» Chaque logement est pourvu d'un closet à chasse d'eau, de cave, grenier et jardin, sans supplément de location.

» Les différentes pièces de cet immeuble ont une surface moyenne

de 14 mètres; les plus petites ont 12 mètres; la hauteur sous plafond est de 2 m. 85.

» Les résultats financiers ressortent parfaitement de l'étude des bilans des trois premières années d'exploitation; l'exercice 1909, pour la location, ne porte que sur les mois d'août, septembre, octobre, novembre et décembre. Malgré cela, nous avons servi le 3 p. 100 au capital pour douze mois ».

En 1913, un second immeuble a été construit dans l'avenue des Marronniers. Il comprend neuf logements d'un total de 27 pièces et d'un prix annuel variant entre 240 et 495 francs. Son prix de revient s'élève à 34.330 fr. 20.

Cet immeuble présente, par l'installation du chauffage central, plus de confort et par conséquent plus d'agrément et d'hygiène. La Société a aménagé dans ces deux immeubles des bains-douches: cinq cabines au Montjovis et huit au Marronnier, ouverts au public; et qui voient chaque jour augmenter leur clientèle, grâce à leur propreté et à leurs prix peu élevés.

Enfin « l'Etoile » possède une soixantaine de jardins ouvriers de 100 à 150 mètres carrés de bonne terre que la Société loue à ses actionnaires pour une somme de 25 francs par an. Ces jardins sont administrés dans les mêmes conditions que le reste des biens de la Société.

De 1914 à 1919, la Société a subi une légère perte, perte inévitable, car les frais généraux s'étaient sensiblement accrus tandis que les recettes étaient restées invariables. Aussi a-t-il fallu envisager pour 1920 une augmentation de 50 p. 100 sur les prix des loyers. Pendant la guerre, les immeubles avaient été moins bien entretenus et des réparations assez coûteuses étaient devenues nécessaires; de plus, l'exonération fiscale devait cesser pour l'immeuble Montjovis à partir de 1921.

Quant à l'immeuble Marronnier, il n'a rapporté aucun bénéfice, au contraire, une légère perte a été enregistrée pendant chaque année de guerre provenant du prix trop élevé du charbon nécessaire au chauffage central.

De toute façon, vu la qualité de co-propriétaire de chacun, les locataires, de pareilles sociétés, paieront toujours un loyer plus bas que partout ailleurs.

Nous donnons ci-dessous le bilan pour l'exercice 1919:

Actif

Actionnaires (dû au capital sur actions souscrites)..	1.837 40
Caisse d'épargne (notre dépôt).....	10.038 93
Caisse (en caisse au 31 décembre 1919).....	447 30
Terrains et immeubles:	
Monjovis	56.201 36
Marronnier	35.098 50
Terrains des jardins ouvriers: Montjovis, Marronnier, Puy-Lannaud (mémoire)	1 »
Bains-douches:	
Montjovis	3.034 »
Marronnier	5.173 70
Matériel et mobilier.....	651 60
Débiteurs divers	610 30
Rente 5 p. 100 (titre) n° 9.146, section 6.....	1.745 »
Total.....	114.839 09

Passif

Capital (montant des souscriptions).....	31.725 »
Obligations (emprunts à la Caisse d'épargne).....	43.400 »
Créditeurs (créances non soldées).....	7.739 15
Dividendes (dûs à divers).....	5.596 21
Fonds de réserve:	
Légal	179 64
De prévoyance	4.290 04
Bénéfice net de l'exercice.....	1.909 05
Total.....	114.839 09

Pertes et profits

Timbre quittance	33 20	Immeuble Marronnier	» »
Frais de poste.....	6 90	Immeuble Montjovis	285 75
Fournitures de bureaux et imprimés	317 25	Bains Montjovis	1.353 75
Intérêts sur emprunt Caisse d'épargne	1.372 25	Bains Marronnier	2.084 05
Frais de perte de temps par divers	43 05	Jardin Séminaire	447 25
Renouvellement de serviettes.	436 50	Jardin Marronnier	125 10
Frais pour locataires.....	77 25	Jardin Puy-Lannaud	317 40
Pourboires	0 40	Intérêts emprunt 5 p. 100....	100 »
Frais de comptabilité.....	267 »	Vente de carnet.....	1 80
Perte immeuble Marronnier..	321 40	Déduction sur eau 1915.....	69 15
Bénéfice net	1.909 05		
Total.....	4.784 25	Total.....	4.784 25

III. *La « Sécurité »*. — C'est en 1913 que cette coopérative fut définitivement constituée. Elle est due à l'initiative de M. Tr. Brunet, conseiller municipal, et de M. E. Briat, secrétaire général de la Chambre consultative des Associations de production. « La Sécurité ». est, par ses opérations, une société d'habitations à bon marché unique dans son genre. Son but est de procurer aux sociétaires locataires la propriété de leur logement dans des immeubles collectifs, moyennant le versement pendant vingt-cinq ans de leur part contributive dans les charges sociales. Les actions sont de 100 francs et devaient produire un intérêt de 4 p. 100 (1).

Cette idée originale et fort intéressante, devenait une réalité le 5 juillet 1917, date de l'inauguration de son premier immeuble, édifié à Paris, 59, rue des Epinettes. Au point de vue juridique, cette forme de propriété est prévue par le Code civil et se rencontre depuis fort longtemps dans l'Isère et le Dauphiné.

D'après une note explicative (2), publiée par « la Sécurité », le mécanisme de cette Société serait le suivant:

(1) Fixé ultérieurement à 3 p. 100.

(2) Reproduite par le *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1917, pages 202, 203.

Par des versements mensuels d'au moins 5 francs, le sociétaire-locataire doit se constituer un capital de 600 à 1.200 francs, suivant la valeur du logement qu'il désire occuper. C'est le dixième du prix de revient du logement. Il peut être réduit au vingtième, c'est-à-dire de 300 à 600 francs, pour des personnes « offrant des garanties morales ». Une caisse de prêts fonctionne à l'instar de la Caisse auxiliaire de Dieppe (1). Elle prête le capital nécessaire pour la constitution du versement initial prévu pour avoir droit à un logement dans l'immeuble de la société. Comme dans les sociétés constructrices de maisons individuelles, le sociétaire de « la Sécurité » est un locataire-acquéreur; il doit payer pendant vingt-cinq ans une annuité, relativement plus faible que pour l'acquisition d'une maisonnette, dont le loyer représente un élément variable qui diminue chaque année.

Ainsi dans la première année, lorsque le locataire acquéreur paie 560 francs, l'amortissement est représenté par la somme de 180 francs (2), veritable épargne qui rapportera des intérêts composés. L'annuité reste constante pendant ces vingt-cinq années, mais l'importance du loyer diminuera au profit de l'amortissement. Ce dernier est de 183 francs dans la deuxième année, de 185 francs dans la troisième année, de 250 francs dans la dixième année, le loyer n'étant plus représenté que par une somme de 310 francs, qui sera complètement supprimée après le paiement de la vingt-cinquième annuité. Le sociétaire cesse d'être locataire. A ce moment-là, le montant de ses amortissements dépassera la somme de 8.000 francs. Le droit de propriété immobilière, que lui confère le versement de cette somme, est représenté par le montant des sommes versées et capitalisées, plus la plus-value acquise pendant les vingt-cinq ans d'amortissement.

Les premiers sociétaires de la « Sécurité » ont eu certainement

(1) Voir *supra*, page 36.

(2) L'annuité de la « Sécurité » est encore réduite par la suppression de l'assurance temporaire, soit environ 1 p. 100 du prix de la construction.

des avantages exceptionnels. Grâce à l'énergie de M. Brunet, la construction de l'immeuble, commencée avant la guerre et momentanément arrêtée pendant les hostilités, fut reprise dès le mois d'octobre 1914. Malgré les quelques dégâts subis du fait du bombardement, les prix de revient demeurent très bas par rapport aux prix d'avant-guerre. Cet immeuble a coûté 643.964 francs.

Le capital social s'élevait à la fin de 1917 à 160.000 francs en actions de 100 francs souscrites par de futurs propriétaires.

Le montant des versements effectués par les actionnaires ne s'élevant qu'à 20.051 fr. 95, soit environ le trentième du capital engagé, on comprend facilement que le caractère essentiel de cette œuvre, qui tend à « universaliser la propriété », repose sur un large et ingénieux système de crédit.

Le mérite de l'œuvre accomplie par la « Sécurité » revient pour la majeure partie à M. Brunet qui n'est pas seulement un promoteur, mais aussi un grand philanthrope. Confiant dans le succès de l'entreprise, il y apporta son activité, son expérience, son dévouement et une partie de sa fortune. Il avança à la Société la somme de 145.338 fr. 75 soit près du quart du prix de revient de l'immeuble. Le reste a été fourni par la ville de Paris qui a bien voulu prêter la somme de 360.000 francs au taux de 3,50 p. 100 et doter la Société d'une subvention de 15.000 francs.

Voici les différents chapitres du bilan de l'année 1917.

ACTIF

Immeubles	Frs	643.964 »
Dépôts		1.700 »
Caisse		2.316 05
Banque coopérative		9.194 80
Emprunteurs		1.400 »
Actionnaires		20.051 95
Titres		550 »
Mobilier		413 10
Total		679.589 90

PASSIF

Capital	160.000 »
Ville de Paris	360.000 »
Société de solidarité « la Sécurité »	2.680 35
Actionnaires démissionnaires	1.101 40
Loyers reçus d'avance	365 »
M. Frédéric Brunet	145.338 75
Locations	4.040 80
Prévision frais d'entretien	5.963 60
Total	679.589 90

Au cours de cet exercice le montant des loyers s'est élevé à 17.281 fr. 50, sur lesquels il a été opéré une défalcation de 3.695 fr. 85, représentant les frais généraux de l'année.

Il est à remarquer que, pendant la guerre, les locataires-acquéreurs, pour la presque totalité, ont continué à payer intégralement leur annuité. Les logements restés vacants n'ont pas été loués à des non-sociétaires qu'en faveur des réfugiés. En 1918, tous les logements étaient occupés.

Signalons, au sujet des ressources de la Société, que son premier immeuble est muni d'une installation importante de bains-douches mise à la disposition non seulement des sociétaires mais encore des habitants du quartier.

Une caisse de prêts a été organisée dès le début, pour prévenir la cessation du paiement des annuités en cas de maladie ou de chômage. Elle prête jusqu'à 60 p. 100 du montant des amortissements réalisés à un taux variant de 2,50 p. 100 à 4 p. 100 suivant que l'emprunteur est père d'une famille de plus de trois enfants ou sans enfant.

Une bibliothèque scientifique et littéraire, composée d'ouvrages instructifs, choisis parmi les meilleurs auteurs, a été mise à la disposition de tous les sociétaires. Dans la même salle ont lieu des

cours d'apprentissage pour la préparation de l'enfant à la vie productive.

Le système adopté par M. Brunet nous paraît être une heureuse application de deux autres systèmes: 1° celui de la location attribution pratiquée par les coopératives construisant des maisons individuelles, et 2° celui du logement gratuit, préconisé, il y a juste trente ans, par Maurice Charnay. Ces trois systèmes ont une caractéristique commune: ils tendent à loger les travailleurs gratuitement, après leur avoir fait payer pendant un certain nombre d'années, un loyer acquéreur, sensiblement égal au loyer pur et simple qu'ils auraient eu à payer normalement.

CHAPITRE IV

LA CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES

§ 1. — *Considérations générales*

Parmi les manifestations du sentiment familial, chez tous les individus et chez le Français en particulier, se place le désir du foyer, désir légitime certes et qui s'affirme plus ou moins fortement suivant l'éducation et les conditions d'existence.

Une longue expérience a suffisamment montré que les travailleurs éprouvent peu d'attrait pour les logements offerts dans les cités ouvrières ou corons sans que la qualité desdits logements puisse justifier cet état d'esprit. Cependant, si de pareils logements avaient été édifiés par eux et uniquement pour eux, ils les auraient habités avec joie même s'ils avaient été de condition matérielle inférieure à celle des corons.

Les coopératives d'habitations à bon marché ont eu ce grand mérite d'avoir su adapter les modalités de leur organisation aux dispositions diverses de leurs membres et leur offrir ainsi la propriété de maisonnettes construites dans les meilleures conditions d'économie, d'hygiène et de confort. Les membres de l' « Etoile de Limoges »

sont co-propriétaires des immeubles collectifs de leur groupement: ceux de la « Sécurité » jouissent d'un même droit de propriété mais avec la perspective de devenir propriétaires du logement qu'ils occupent dans la maison commune; enfin les locataires-acquéreurs de maisons individuelles se trouvent, juridiquement, dans la même situation que ces derniers et tous, sans exception, sont heureux d'habiter une maison qui leur appartient, à l'édification de laquelle chacun a contribué dans la limite de ses ressources et de son intelligence.

Evidemment, la maison individuelle est celle qui répond le mieux aux aspirations familiales de chacun. On y est d'ailleurs plus libre, plus chez soi pour ainsi dire, car on craint moins de déranger ses voisins d'une autre maison individuelle que ceux d'un appartement contigu. De plus, une pareille maisonnette, étant souvent entourée d'un jardin potager, d'un petit jardin d'agrément, et d'une courette servant presque toujours de basse-cour, présente, au point de vue hygiénique et économique, des avantages supérieurs à ceux de la maison collective.

Quant au point de vue moral, il ne peut y avoir, entre les habitants de ces deux genres de logements, aucune différence appréciable. Ils se plairont chez eux, parce que confortablement installés, et ayant renoncé au cabaret, ils passeront leurs loisirs plus intelligemment; les habitants de la maison collective à la bibliothèque, au milieu de la famille ou de leurs amis, ceux des maisons individuelles à des travaux de jardinage et également au sein de leur famille.

Ce n'est qu'au point de vue social que la maison collective présentera une certaine supériorité sur la maison individuelle. Le contact plus intime des coopérateurs vivant sous un même toit, se rencontrant tous les jours, leur permet de se mieux connaître et estimer, de se montrer réciproquement plus confiants, par conséquent, de coopérer toutes les fois que l'effort individuel demeurerait insuffisant. Leurs enfants aussi, jouant ensemble, subiront la même influence attractive et bienfaisante; c'est ainsi que les jeunes caractères peuvent s'améliorer et se former dans un esprit plus conciliant et plus sociable.

Tandis que le coopérateur futur-propriétaire d'une maison individuelle, vivant loin de ses camarades qu'il peut ne voir qu'à l'assemblée générale de la Société, sera forcément plus personnel, d'un caractère moins communicatif et n'aura qu'une confiance très restreinte dans ses co-associés; l'intérêt qu'il portera à la Coopérative pourra ne se manifester que par le désir de réduire au minimum les dépenses sociales de même que les réserves de prévoyance, pour que le maximum de dividende prévu soit toujours assuré, afin qu'il puisse, le plus vite possible, libérer sa maison, rentrer dans son isolement et vivre uniquement pour lui et les membres de sa modeste famille. A partir de ce jour, il n'est plus coopérateur — et d'ailleurs il ne l'a, en réalité, jamais été — et son activité finira par faire de ses enfants quelques isolés de plus au milieu de la société.

Quand l'organisation des coopératives de construction permettra l'édification des maisons d'après un plan d'ensemble, dans un plus large esprit de collaboration et où les avantages des maisons individuelles et collectives seront réunis, l'œuvre de l'habitation à bon marché aura rendu des services à tous et concilié les intérêts de chacun avec ceux de la collectivité. Cet état de choses est — bien que très lentement — en train de devenir une réalité, grâce à l'intervention de plus en plus sérieuse des Pouvoirs publics qui commencent à faciliter la création de cités-jardins.

§ 2. — *Monographies de coopératives construisant des maisons individuelles*

Les coopératives d'habitations à bon marché — dont nous allons étudier quelques exemples — se proposent, généralement et d'une façon exclusive, la construction ou l'acquisition de maisons individuelles. Signalons cependant la « Maisonnette Bisontine » qui, depuis la guerre, a acquis un immeuble à plusieurs logements.

Les monographies qui suivent concernent surtout des sociétés présentant quelques traits caractéristiques: « Le Foyer du Travail-

leur » de Pontoise ne construit pas directement, elle fait, à ses membres, des avances en vue de l'acquisition d'un champ, d'un jardin ou d'une maison; « l'Abri » et le « Refuge » de Maisons-Alfort n'ont jamais émis d'actions ou de parts sociales; enfin, des sociétés comme « le Patrimoine Bônois » ou « Nice-Jardins » se proposent une construction plus méthodique, pouvant rappeler une cité-jardins. D'après M. Dufourmantelle, il n'existerait pas une véritable cité-jardins dans toute la France.

I. *Le Coin du Feu (Saint-Denis).* — C'est en 1893 que l'ouvrier mécanicien Rivette envoyait une circulaire aux sociétés de secours mutuels, aux sociétés coopératives et aux groupes d'épargne de Saint-Denis les convoquant à une réunion dans laquelle devait être discutée la création d'une société coopérative d'habitations à bon marché.

Les quelques rares curieux qui se rendirent à son appel furent convaincus de l'utilité de l'œuvre proposée par Rivette et éprouvèrent de la sympathie pour les nobles sentiments dont il était animé. Un comité d'initiative fut aussitôt constitué pour rédiger les statuts et poursuivre l'œuvre de propagande. Une conférence fut organisée avec le concours de MM. J. Siegfried et G. Picot et le 18 août 1914 la société « Le Coin du Feu » se constituait définitivement entre 28 personnes. Les deux premières années ont été très dures, les amis de Rivette eussent été découragés sans le concours bienveillant de la Société française des habitations à bon marché et du dévoué président M. Stanislas Leven, industriel.

En 1897, un premier groupe de cinq maisons était construit. En 1900 le capital social était décuplé, 300.000 francs au lieu de 30.000. A la même date, neuf maisons étaient déjà attribuées et les autres locataires-acquéreurs avaient effectué des versements dépassant le double de ceux prévus statutairement.

Grâce au dévouement sans borne de M. Leven — continuellement réélu président jusqu'en 1920, date à laquelle il se retira — la Société put se procurer les fonds nécessaires à l'exécution des

programmes proposés. C'est surtout auprès de la Caisse d'épargne de Paris et à la « Société de crédit des habitations à bon marché » qu'elle trouva le plus fort appui financier. « Il n'est pas inutile de rappeler qu'elle a trouvé auprès de certaines caisses d'épargne de province un accueil et un concours dont elles auraient été plus dignes que la nôtre à tous les points de vue » (1).

« Le Coin du Feu » est une des plus anciennes coopératives d'habitations à bon marché dont les statuts aient reçu l'approbation ministérielle et aussi l'une de celles ayant obtenu les résultats les plus importants. Ses opérations de construction s'arrêtent en 1910.

Au 31 décembre 1920, le nombre des sociétaires était de 72 dont 33 locataires-acquéreurs, la situation de ses immeubles étant la suivante :

Désignation du groupe	Pavillons, jardins terrains en location	Pavillons, jardins et terrains attribués	TOTAL
Berne	0	30	30
Corradi	0	4	4
Ile Saint-Denis	0	3	3
Loubet	12	48	60
Pierrefitte	4	2	6
Stains	1	0	1
Landy-Ornano	8	17	25
Poirré	1	10	11
Epinay	0	10	10
Tunis	0	2	2
Pavillons	26	126	152
Jardins	7	31	38
Terrains de construct.	0	9	9
Totaux	33	166	199

(1) Discours de M. Leven à l'Assemblée générale de 1889, voir *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1899, page 204.

La valeur de ces 199 immeubles est de..... Frs 1.011.432 50
sur lesquels il a été versé:

Par 166 attributaires..... Frs	832.922 05	
Par 26 locataires.....	122.968 60	
Total.....	955.890 65	955.890 65
Reste dû..... Frs		55.541 85

Les versements des locataires dépassent les versements statutaires d'environ ..... Frs 18.400 »

Le montant des emprunts ne s'élevait plus au 1er janvier 1920 qu'à la somme de..... Frs 128.800 »

et a été amorti dans la même année de..... 48.600 »

Le solde au 31 décembre était donc de..... *Frs* 80.200 »

Au 2 avril ce dernier chiffre était réduit à..... 67.200 »

M. Leven continue à participer aux frais généraux et à accepter, en compte courant, les fonds disponibles de la Société au taux de 5 p. 100.

Pour la première fois, depuis la fondation de la Société, la provision a été déficitaire pour l'exercice 1920; cela tient, d'une part, au chiffre des contributions qui a plus que triplé, d'autre part, à l'expiration de l'exonération d'impôt pour plusieurs pavillons (groupe Loubet).

Il est regrettable de voir les frais généraux augmenter précisément à un moment où les membres sont le moins nombreux pour les supporter.

Les prélèvements en faveur de la réserve légale ont pu cesser, le un vingtième du capital social étant atteint. Ce capital, par suite d'attribution qu'aucun apport n'est venu compenser depuis une dizaine d'années, était réduit à 186.800 francs.

Nous donnons ci-dessous le bilan et les principaux comptes arrêtés au 31 décembre 1920.

ACTIF

Espèces:		
En compte courant Ch. Leven 5 p. 100.	24.356 75	
En compte courant Caisse d'épargne....	230 05	
Total.....	24.586 80	24.586 80
Immeubles:		
Maisons en cours d'acquisition.....	177.155 »	
Jardins en cours d'acquisition.....	1.355 45	
Viabilité Loubet à répartir.....	11.101 50	
Total.....	189.611 95	189.611 95
Débiteurs:		
Actionnaires, dû sur actions.....	60.007 75	
Loyers en retard..... 313 70		
Loyers de décembre..... 490 30		
Intérêts de retards..... 3 »		
Total..... 807 »	807 »	
Loyers de guerre.....	9.985 35	
Habitants, rue Renouillères.....	2.627 35	
Divers à recouvrer.....	508 40	
Total.....	73.935 85	73.935 85
A amortir:		
Primes assurances bombardements.....		172 60
Total général.....		288.307 20

PASSIF

Capital actions	186.800 »

Emprunts:

Caisse des Dépôts	76.000 »	
Obligataires 3 p. 100	4.200 »	
Intérêts courus au 31 décembre	1.039 65	
Total	81.239 65	81.239 65

Créanciers:

Dividendes d'actionnaires	349 95	
Dû à démissionnaires	2.018 40	
Obligataires à rembourser	2.100 »	
Sociétaires Sorin (égoût Renouillères)	2.627 35	
Total	7.095 70	7.095 70

Réserves:

Légale	9.344 35	
Pour mainlevées d'hyothèques	169 80	
Total	9.514 15	9.514 15

Profits et pertes:

Bénéfices	3.657 70
Total général	288.307 20

PROFITS ET PERTES 1920

Loyers encaissés ordinaires	8.167 15
Loyers encaissés de guerre	4.709 65
Loyers dus ordinaires	804 »
Loyers dus de guerre	9.985 30
Intérêts de retard de loyers	6 05
Total	23.667 20

A déduire: loyers concernant exercices antérieurs:		
Ordinaires	3.107 60	
De guerre	14.254 20	
Total	17.361 80	17.361 80
Intérêts compte courant chez Leven 5 p. 100		1.579 80
Intérêts compte courant Caisse d'épargne		8 15
Intérêts sur viabilité à répartir		401 25
Boni sur répartition assurances		0 15
Total		8.294 75
Intérêts à 3 1,4 p. 100 Caisse des Dépôts	2.665 »	
Intérêts à 3 p. 100 Société de crédit	560 25	
Intérêts à 3 p. 100 obligataires	183 75	
Intérêts de comptes créditeurs	12 65	
Don à l'Œuvre municipale du vêtement	50 »	
Deuils Chaput et Manet	30 25	
Réparations pavillons antérieures, assemblée de 1920	97 80	
Frais d'administration	1.036 95	
Total	4.637 70	
Bénéfice		3.657 70

PROPOSITION DE RÉPARTITION

2 1/2 p. 100 aux actionnaires	3.485 10
Amortissement du compte bombardements	172 60
Total	3.657 70

FRAIS D'ADMINISTRATION 1920

Appointements du comptable		660 »
Fournitures diverses (livres, papier)		50 15
Secrétariat (port de lettres et convocations, timbres-quittance)		48 15
Imprimés (bilan, compte rendu)		358 80
Indemnité pour salle de réunions et recettes		20 »
Délégation à l'Exposition des Arts appliqués		20 »
Total		1.157 10
A déduire:		
Participation de M. Leven aux frais d'impression du compte rendu	100 »	
Admission Planquette-Hannois	10 »	
Remboursement timbres par la Caisse d'épargne	10 15	
Total	120 15	120 15
Reste		1.036 95

PROVISION 1920

Provision encaissée		1.934 70
Dépenses:		
Ramonage	60 »	
Baux	26 25	
Assurances	186 55	
Contributions	2.086 90	
Tout à l'égout	165 »	
Vidanges	213 25	
Réparations	156 »	
Cotisations d'attributaires pour frais de mains-levées d'hypothèques	130 »	
Total	3.023 95	3.023 95
Insuffisance récupérée sur comptes actionnaires		1.089 25

II. *Le Foyer Villeneuvois* (*Villeneuve-Saint-Georges*). — A la suite d'une conférence faite le 13 novembre 1897, la société « le Foyer Villeneuvois » se constituait, à Villeneuve-Saint-Georges, entre 41 ouvriers et employés de chemins de fer.

Un premier capital versé de 20.000 francs permit à la Société de bâtir, dès 1898, un premier groupe de douze maisons individuelles dont le prix de revient s'élevait à 70.000 francs. Les travaux avaient été commencés le 29 juin; le 1er octobre de la même année, les douze maisons étaient achevées et occupées par les futurs propriétaires. Ce tour de force est dû à des circonstances extrêmement favorables:

1° L'acte notarié de constitution, de même que les travaux d'arpentage ont été faits gracieusement;

2° Le terrain a été cédé à un prix de faveur par la commune de Valenton;

3° Le service du placement des titres et paiement des coupons a été encore gracieusement offert par un banquier de Corbeil;

4° Les frais d'administration étaient presque nuls;

5° Enfin, le facteur déterminant du brillant succès de la Société est le patronage d'un philanthrope, le marquis de la Grange.

Quatre cents obligations de 100 francs valables au porteur devant rapporter un intérêt de 3,25 p. 100 furent émises aussitôt la Société constituée. C'est le marquis de la Grange qui se chargea de leur placement.

« Sans ce précieux appui, déclarait M. Jacquemard, le président, nous serions, sans doute, encore dans la période d'organisation ».

De 1898 à 1910, le « Foyer Villeneuvois » a construit 72 maisons; de 1910 à 1914, 8 seulement. Le prix de revient moyen des maisons était de 5 à 6.000 francs dans la première période et de 9 à 10.000 francs dans la seconde. En 1913, la Société avait entrepris la construction d'un groupe de six maisons; elles ne furent achevées qu'en 1920. Voici leur prix de revient:

Noms des Attributaires	Maisons et clôtures	Terrains	Prix total	Loyers
Maréchal	8.619 30	1.706 25	10.325 55	413 05
Vente (M.)	15.798 »	1.706 25	17.504 25	700 15
Vente (F)	8.825 30	1.706 25	10.531 55	421 25
Robrieux	8.764 30	1.706 25	10.470 55	418 80
Lefèvre	9.791 »	1.706 25	11.497 25	459 90
Laporte	19.900 »	1.868 75	21.768 75	870 75

Le nombre des sociétaires était passé de 41 en 1897 à 110 en 1914 pour descendre à 80 en 1922. Jusqu'à cette dernière date, 56 maisons ont été attribuées. Le paiement de la maison s'est effectué généralement en un nombre d'années relativement très restreint. En général, avec le versement de la dixième ou douzième annuité, la maison se trouve totalement libérée.

Rappelons une particularité de cette Société au point de vue du mécanisme financier. Elle n'exige pas la souscription d'un nombre d'actions dont la valeur nominale soit égale au prix de revient de l'immeuble à construire, la souscription de deux ou trois actions complètement libérées est un premier versement effectué par le sociétaire; le nombre des actions souscrites chaque année varie avec les ressources du locataire acquéreur. Le loyer constituant un paiement bien distinct de celui du capital à amortir, le travailleur est incité à réaliser le maximum d'efforts possibles en vue de la libération de la maison, afin de garder pour lui la somme représentant le montant du loyer. L'attribution de la maison se fait comme dans les autres sociétés.

Le Foyer Villeneuvois est une des nombreuses sociétés qui n'ont rien emprunté à la Caisse des dépôts et consignations ou à d'autres caisses publiques.

Au 31 décembre 1920 son capital s'élevait à 200.000 francs. Son dernier emprunt (émission d'obligations) remonte à 1912 dont le montant est de 37.000 francs, libéré de 12.000 francs.

Les dépenses d'administration, ayant dépassé toutes les prévisions faites avant la guerre, ont absorbé la réserve de prévoyance

qui s'élevait à 7.045 fr. 49. Le Foyer Villeneuvois est un modèle d'administration, surtout remarquable par la modicité de ses frais généraux (indemnité au comptable, frais de correspondance, fournitures de bureau, déplacement, chauffage, éclairage, etc.), dont le montant d'avant guerre atteignait à peine 300 francs.

Voici les détails de ces dépenses pour 1919 et 1920.

	En 1920	En 1919	En plus en 1920
Contributions	1.828 70	549 68	1.279 02
Entretien des maisons.....	3.433 49	1.078 70	2.354 79
Frais de comptab. et corresp.	455 35	374 95	80 40
Assurance	242 55	144 50	98 05
Petit entretien, éclairage, publicité, papet., impression, etc	1.085 40	990 75	94 65
Totaux.....	7.645 49	3.138 58	3.906 91

Le taux des dépenses annuelles a dû être doublé, soit 2 p. 100 au lieu de 1 p. 100 tout en laissant quelques ristournes.

Le rapport financier sur l'exercice 1920 comprend le bilan et la balance que nous reproduisons ci-dessous:

ACTIF

En caisse et en banque.....	102.635 90
Valeur des immeubles.....	272.975 32
Valeur du siège social.....	6.607 33
Valeur des terrains.....	4.281 74
Reçu sur actions.....	29.870 85
Comptes débiteurs:	
Eau: installations	337 32
Eau: canalisations	734 15
Frais d'architecte	7.092 71
Frais de premier établissement.....	226 89

Frais de viabilité	1.599 01
Reçu sur loyers	1.648 91
Reçu sur frais généraux	1.378 16
Mobilier	110 »
Avance, police d'électricité	12 »
Total	429.610 29

PASSIF

Capital social	200.000 »
Emprunt 1899	libéré
Emprunt 1900	libéré
Emprunt 1901	libéré
Emprunt 1905	20.000 »
Emprunt 1907	12.000 »
Emprunt 1909	60.000 »
Emprunt 1910	20.000 »
Emprunt 1912	25.000 »
Dû à divers	83.362 80
Versements de sociétaires libérés	556 72
Dû aux entrepreneurs	647 43
Réserve légale	8.043 34
Total égal. .	21.575 37

BALANCE

Recettes		*Dépenses*	
Loyers perçus	12.847 01	Intérêt des actions, obligations et amortissements	14.529 88
Frais généraux	4.350 63	Frais d'administrat...	7.045 49
Prélèvements s. réserve	1.449 18		
Intérêts divers	2.928 55		
Total....	21.575 37	Total égal..	21.575 37

En somme, la situation financière du Foyer Villeneuvois demeure relativement très satisfaisante (1).

Voici enfin le tableau général du mouvement des amortissements:

GROUPES	NOMBRE ET VALEUR DES MAISONS		MAISONS ATTRIBUÉES		MAISON EN VOIE D'ATTRIBUTION		VERSEMENTS	RESTE A AMORTIR
1er groupe	12	68.385.47	12	68.385.47				
2e —	7	39.755.85	6	33.630.74	1	6.125.11	4.605.65	1.519.46
3e —	6	41.565.86	5	33.108.53	1	8.457.33	6.103.74	2.353.59
4e —	6	42.711.76	5	36.713.95	1	5 997.81	5.878.37	119.44
5e —	13	90.641.58	8	56.693.61	5	33 947.97	27.518.19	6.429.78
6e —	10	84.411.50	5	40.961.20	5	43.450.30	30.799.98	12.650.32
7e —	12	100.059.15	6	49.524.72	6	50.534.43	28.420.47	22.113.96
8e —	6	55.639.11	4	36.270.09	2	19.369.02	12.350.63	7.018.39
9e —	5	53.677.46	3	33.629.35	2	20.048.11	13.424.95	6.623.16
10e —	3	30.922.14	»	»	3	30.922.14	11.632.22	19.289.92
11e —	6	82.097.90	2	27.974.80	4	54.123.10	13.480.17	40.142.93
Siège social		p^r mémoire	»	»	»	»	»	»
TOTAUX...	86	689.867.78	56	416.892.46	30	272.975.32	154.214.37	118.760.95

III. *La Maisonnette* (*Nantes*). — La « Maisonnette » de Nantes, représente le type le plus répandu et la coopérative d'habitations à bon marché ayant déployé la plus grande activité.

Elle fut fondée en 1903 par un groupe d'ouvriers et d'employés nantais, au capital de 20.000 francs, divisé en 500 actions de 40 fr., sur lequel fut versé un quart environ.

Pendant que les formalités pour la constitution légale de la Société étaient poursuivies par les dévoués pormoteurs, MM. Eugène

(1) Comme la grande majorité des coopératives, elle n'a pas encore repris la construction. « Les offices publics ou les villes ou départements — nous écrivait le 28 avril l'aimable président, M. Jacquemard, — peuvent seuls engager des dépenses, car, ils ont les contribuables pour combler les déficits pouvant résulter de leurs opérations et aussi les particuliers qui empruntent individuellement aux sociétés de crédit immobilier lesquelles prennent des garanties dont ne peuvent se servir les sociétés coopératives ».

Harel et Charles Papillé, une première maison se construisait, dont l'inauguration eût lieu le 5 juillet 19003. L'assemblée générale du 27 décembre 1903 porte le capital social à 50.000 francs et deux autres maisons furent inaugurées au printemps de 1904 par Casimir Périer.

Le 23 mai 1904 le capital est porté à 100.000 francs et une quatrième maison est commencée. Le premier bilan, institué le 12 mars 1905, montre que la Société avait obtenu des résultats encourageants; un dividende de 3 p. 100 était servi aux actionnaires et une somme de 312 fr. 25 était versée aux réserves. Au cours de cette même année, la Municipalité mit à sa disposition les locaux des écoles publiques où MM. Harel et Renard firent des conférences expliquant le fonctionnement de « la Maisonnette ». La construction de sept autres maisons fut entreprise.

Le 28 janvier 1906, le capital social s'élevait à 200.000 francs. Une brochure de propagande tirée à 10.000 exemplaires fut répandue parmi les mutualistes, coopérateurs, etc. La Société était en progrès conitnuel. Le nombre des sociétaires de 13 au début, était, trois ans après, de 92. Le 7 juillet 1906, le capital est porté à 300.000 francs et 13 maisons sont mises en construction.

Le 10 février 1907, l'Assemblée vote une nouvelle augmentation du capital qui est porté à 500.000 francs; la construction de 24 maisons est entreprise aussitôt après. Un autre programme de construction comprenant trente maisons, commencées en novembre et décembre 1907 et janvier 1908.

La prospérité de la Société permet à l'Assemblée générale du 2 février 1908 de fixer dorénavant à 3,25 p. 100 le taux du dividende au lieu de 3 p. 100; le capital est porté à 700.000 francs. En même temps, elle décide de diminuer le loyer des sociétaires proportionnellement au nombre de leurs enfants.

Le 14 février 1909 le capital est porté à 900.000 francs, les sociétaires sont au nombre de 380. La Société possède à ce moment 110 maisons et environ 6.000 mètres de terrains valant ensemble un million. Sur ces terrains, 25 nouvelles maisons ont été commencées dans le courant de 1909.

La Société fonde en avril 1909 un journal: *l'Echo de la Maisonnette* ayant pour but « de constituer un lien entre les sociétaires, de réunir étroitement tous les cerveaux et tous les cœurs dans une idée commune: le développement de notre œuvre pour la recherche des conditions meilleures d'hygiène physique et morale; faire connaître à nos sociétaires toutes les choses qu'ils devront connaître le jour où ils seront propriétaires ». Il se proposait aussi l'établissement d'un lien étroit entre les sociétés similaires afin de mieux grouper et coordonner les forces de tous ceux qui luttent pour la cause de l'amélioration du logement ouvrier.

L'Assemblée générale du 20 février 1910 porte le capital à 1 million 100.000 francs. Le 19 juin eut lieu l'inauguration d'un nouveau quartier dans le parc Lelasseur, suivie d'une grande fête.

Le développement de l'œuvre entraîne l'extension du journal; un concours régulier lui étant assuré par des collaborateurs dévoués, traitant les questions de mutualité, d'économie politique et sociale, de droit usuel, d'hygiène et de jardinage, de comptabilité des coopératives, etc., à l'exemple du « Devoir » du Familistère fondé par Godin.

Le 5 mars 1911, le capital est porté à 1.300.000 francs, 25 maisons étaient en construction, 20 autres maisons sont commencées aussitôt, au courant de la même année.

L'Assemblée générale du 10 mars 1912 porte le capital à 1 million 500.000 francs. Le nombre des sociétaires dépasse 500. 185 maisons sont construites ou en construction représentant une valeur de 1.400.000 francs.

Au mois d'août 1914, le capital de « la Maisonnette » atteint 2.500.000 francs, elle compte 600 sociétaires, le nombre des maisons construites est de 254; elles ont coûté deux millions.

Au moment de la déclaration de guerre trois maisons étaient commencées. Elles ne furent terminées qu'avec de grosses difficultés. D'après les dépenses prévues à la conclusion des contrats, leur achèvement aurait dû se faire moyennant 12.000 francs environ; la Société en a dépensé 48.000, soit une augmentation de plus de 300 p. 100. Le nombre total des maisons s'élève ainsi à 257.

Pour l'acquisition d'une maison de 4 à 5 pièces, le sociétaire-locataire doit verser pendant vingt ans une annuité de 7 p. 100, soit 4 p. 100 pour les intérêts, sous forme de loyer, et 3 p. 100 pour le remboursement du principal. M. Renard déclare que les sociétaires de la Maisonnette forcent en général l'amortissement de façon à se libérer avant les vingt ans qui leur sont accordés, de sorte que le délai de remboursement varie entre sept et treize ans. Il ajoute dans sa lettre du 1er juin 1922 « qu'il n'en serait pas de même maintenant si nous construisions aux prix actuels ».

Aucun programme de construction n'est encore envisagé. C'est pourquoi le nombre des sociétaires est tombé de 600 en 1914 à 350 en 1922.

« La Maisonnette » n'a reçu aucune aide positive de la commune ou du département.

Au début de la guerre, la moitié à peu près des sociétaires avaient interrompu leurs versements, mais presque tous les ont repris ensuite. Un seul s'est refusé à payer. La Société, ayant adopté le principe: *qui peut payer doit payer,* a été assigné en justice par ledit sociétaires qui réclamait des dommages-intérêts.

Les deux tiers des membres de « la Maisonnette » sont des ouvriers ou des manœuvres; un tiers seulement est constitué par des employés de commerce, des contremaîtres ou des fonctionnaires.

Pour les familles nombreuses, la Société avait procédé d'abord à des diminutions de loyer; puis l'aide a été réduite au paiement d'une part de leur assurance-vie.

150 maisons étant attribuées, elles sont sorties de l'actif social.

Au point de vue financier, la « Maisonnette » a contracté plusieurs emprunts aux établissements de crédit suivants:

1° A la Société de crédit des habitations à bon marché 900.000 fr.
2° A la Caisse des dépôts et consignations..... 1.050.000 fr.
3° A la Caisse d'épargne de Nantes..... 25.000 fr.
(sous forme de souscription d'actions).

Le premier a été amorti en 1922; quant au second (Caisse des dépôts), la Société ne devait plus que 300.000 francs.

Elle n'a reçu aucune subvention publique. Elle a sollicité le con-

cours du bureau de bienfaisance et de l'hospice, mais sans aucun succès.

« La Maisonnette » demeure pour l'œuvre de l'habitation à bon marché une organisation de la plus haute importance. Dès que les circonstances le permettront elle sera parmi les premières à reprendre son activité.

Par une propagande assidue et une excellente direction, elle a pu élargir considérablement son champ d'activité et assurer une vie plus heureuse à des centaines de familles de travailleurs.

« La Maisonnette » est, au point de vue moral et social, une institution modèle justement admirée partout où l'idée coopérative est appréciée.

IV. *L'Habitation Moderne* (*Société coopérative d'épargne, de prévoyance et d'habitations à bon marché des personnels de la ville de Paris, du département de la Seine et des communes suburbaines*). — Cette Société fut fondée en 1905 au capital de 20.000 francs. Depuis le 5 mai 1914, elle jouit de la garantie du département de la Seine conformément à l'article 28 de la loi du 23 décembre 1912. Cette garantie lui créant une situation favorisée par rapport aux autres coopératives d'habitations à bon marché, elle a pu reprendre ses opérations aussitôt après la guerre.

But de la Société: grouper les ouvriers, agents et employés des deux sexes faisant partie, à un titre quelconque, des personnels de la ville de Paris, du département de la Seine et des communes suburbaines, en vue de leur procurer un logement ou appartement. Le mécanisme financier est le même que celui adopté par « la Maisonnette », dans l'esprit des statuts-types. Elle remplit ainsi, à l'égard de ses membres, à la fois le rôle d'un propriétaire qui loue sa maison à loyer simple et à prix fixe et d'un banquier qui fait fructifier les versements de ses locataires jusqu'à ce que le montant, joint aux intérêts composés, atteigne le prix de l'habitation qu'ils occupent. Tout sociétaire peut se constituer un capital en un certain nombre d'années; sans pour cela s'engager à habiter, ou à acquérir une maison de la Société.

L'Habitation Moderne repose donc sur les principes d'une coopération où le membre adhérent conserve une grande liberté d'action et d'initiative.

Voici la situation de la Société à la fin de l'année 1921 :

Le capital social était de 2.150.000 francs divisé en actions de 100 francs. Le taux moyen des dividendes alloués par la Société, depuis sa fondation, est de 3,77 p. 100.

161 opérations immobilières ont été faites par la Société.

72 immeubles, d'une valeur de 568.800 francs ont déjà été attribués à 72 sociétaires.

58 immeubles, d'une valeur de 925.700 francs, sont habités par des sociétaires payant un loyer de 3,25 p. 100 du prix de revient de leur habitation.

16 maisons en cours d'exécution furent terminées à la fin de l'année 1921. La valeur moyenne de ces maisons est de 40.300 francs se décomposant ainsi :

Terrain	Frs	5.400
Constructions		30.400
Assurance en cas de décès		4.500

Au 31 décembre 1921, la Société possédait 70 immeubles dont la valeur moyenne était de 20.000 francs. Le capital versé sur les actions souscrites par ces soixante-dix actionnaires-locataires s'élevait, à la même date, à 481.400 francs.

Maisons collectives. — « L'Habitation Moderne » est une des rares coopératives de construction se proposant la construction de maisons individuelles et collectives.

Une première maison va être construite à Paris dans le XV[e] arrondissement, avenue Émile-Zola, au n° 139, sur un terrain de 118 m. 82, ayant coûté 26.110 fr. 15. Les plans étaient terminés depuis 1914, mais la guerre a occasionné l'ajournement des travaux. La Société a engagé des négociations avec la ville de Paris et avec la Caisse des dépôts et consignations en vue de la réalisation de ce programme.

Dans cette maison, des appartements, ayant chacun bains-dou-

ches, w.-c. et cave, seront offerts à un prix bien inférieur aux prix actuels. Ils seront attribués par voie de tirage au sort entre tous les actionnaires possédant au moins dix actions entièrement libérées (1). Chaque sociétaire attributaire d'un appartement, échangera, lors de la prise de possession, ses dix actions entièrement libérées contre cent actions libérées seulement d'un dixième. Celles-ci seront libérables à raison de 20 centimes par mois et par action. Nous nous trouvons donc en présence du système adopté par « la Sécurité », société de construction d'immeubles collectifs (2).

Ajoutons que vingt-deux opérations étaient à l'étude au 1er janvier 1922 pour la construction de maisons individuelles, sur le terrain de vingt-deux jardins acquis par la Société sur la demande des sociétaires : à Argenteuil, à Asnières, au Kremlin-Bicêtre, à Colombes, à Montgeron, à Montrouge, à Neuilly-sur-Marne, à Sartrouville, à Saint-Gratien, à Sceaux, à Thiais, à Villejuif, à Ville-neuve-le-Roi, à Viroflay et à Vitry. Ces vingt-deux jardins figurent sur le bilan, que nous reproduisons ci-dessous, pour leur prix d'achat : 85.212 fr. 05.

Voici la situation financière telle qu'elle résulte des rapports présentés à l'Assemblée générale du 26 mars 1922.

BILAN

Actif		*Passif*	
Disponibilités	46.533 85	Capital social	2.243.300 »
Capital souscr. et non versé	1.553.349 »	Créanciers divers	81.680 60
Mobilier et matériel	5.200 »	Emprunt Caisse d'épargne	2.200 »
Immeubles individuels	1.430.000 »	Emprunt Caisse des dépôts et consignations	345.500 »
Terrains à Paris	34.469 65	Emprunts Etat	483.200 »
Dépôts (solde débiteur)	19.917 35	Réserve légale	8.760 65
Jardins	85.212 15	Réserve extraordinaire	11.950 70
Débiteurs divers	24.307 55	Profits et pertes 1921	22.487 60
	Frs 3.199.079 55		Frs 3.199.079 55

(1) Conditions fixées avant la guerre.
(2) Voir *supra* pages 264 et suivantes.

COMPTE DE PROFITS ET PERTES

Débit		*Crédit*	
Amortissement du compte valeurs mobilières pour rapprocher leur cours d'achat du cours actuel ..... Frs	1.593 50	Subventions	5.000 »
Amortissement des frais généraux	4.427 15	Loyers et intérêts.....	20.070 75
Amortissement « Mobilier et matériel »	1.290 »	Taxes d'entrée	1.844 »
Solde à répartir.....	19.604 10		
Frs	28.914 75	Frs	26.914 75

RÉPARTITION PROPOSÉE

Réserve légale ..... Frs		980 20
Dividende 3,50 p. 100.....		18.157 35
Bonification sur loyer pour charges de famille.....		466 55
Total..... Frs		19.604 10

RÉSERVE DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 1921

Réserve légale (8.760 fr. 65 plus 980 fr. 20)..... Frs		9.740 85
Réserve extraordinaire (10.616 fr. 45 plus 1.334 fr. 25).		11.950 70
Total..... Frs		21.691 55

Une subvention de 2.500 francs a été accordée par le Conseil municipal de Paris et le Conseil général de la Seine.

Sur les 1.310.500 francs que la Société a empruntés à la Caisse d'épargne, à la Caisse des dépôts et consignations et à l'Etat (Caisse nationale des retraites pour la vieillesse, 516.000 francs à 2 p. 100), 428.700 francs étaient déjà remboursés en 1921.

Comme toutes les sociétés garanties par le département ou la commune, « l'Habitation Moderne » devra réduire chaque année l'importance de ses opérations, tant que l'augmentation annuelle du capital social restera celle fixée par l'article 8 de la loi du 23 décembre 1912, c'est-à-dire, 500.000 francs. Cette augmentation légale

limite ses opérations à une douzaine de maisons par an, alors qu'elle est saisie de centaines de demandes de construction.

Ayant à sa tête le très dévoué président M. Aug. Tarin « l'Habitation Moderne » pourra bientôt atteindre le même développement que « la Maisonnette » de Nantes. Grâce à la compétence de son Conseil d'administration et du concours bienveillant des Pouvoirs publics « l'Habitation Moderne », admirablement administrée (1), est appelée à faire la preuve que même, dans cette situation d'instabilité économique, les coopératives de construction obtiendront des résultats supérieurs aux autres institutions tant, qu'au point de vue crédit, elles seront mises sur un même pied d'égalité.

V. *La Maison à Soi* (*Auxerre*). — « La Maison à Soi » a été constituée en décembre 1906. Ayant adopté les statuts-types du Ministre du Iravail, elle a été approuvée dès le 16 janvier 1907.

Capital de fondation: 20.000 francs divisé en 200 actions de 100 francs, libérées d'un dixième, le capital versé étant donc de 2.000 francs. Par suite d'augmentations successives, ce capital a été porté à 400.000 francs, au 31 décembre 1913; le capital était effectivement de 363.900 francs sur lequel 137.442 francs étaient alors versés; par suite de libérations anticipées, en vue de l'attribution des maisons, ce capital n'était plus au 31 décembre 1920 que de 270.100 francs, sur lequel 171.333 francs étaient alors versés.

Cette situation résulte du fait que la Société n'a pas construit depuis le 1er janvier 1914 et que près de la moitié des sociétaires locataires se sont libérés, ce qui a entraîné par suite, l'annulation des actions concernant les maisons attribuées.

Le nombre des membres ed la Société, était d'environ 200 en 1914 et d'environ 150 en 1922.

Au 31 décembre 1913, le nombre des maisons individuelles construites et louées avec promesse d'attribution était de 51 d'une va-

(1) Les frais d'administration mis à la charge des sociétaires-locataires ne s'élèvent qu'à 1 p. 1000 de la valeur des maisons.

leur de 342.250 francs. En 1922, 26 de ces maisons étaient attribuées, et la Société n'en possédait plus que 25.

« La Maison à Soi » a créé 40 jardins ouvriers, donnés, comme les maisons, à bail avec promesse d'attribution. Sur ces 40 jardins 14 ont servi à l'édification de maisons, comprises dans les 51 ci-dessus. Toutes ces maisons étaient terminées au 31 juillet 1914. Pendant la guerre aucun sociétaire n'a cessé ses versements.

Pour la construction de ses maisons, la Société a obtenu, de la Caisse des dépôts et consignations, plusieurs prêts s'élevant à 225.000 francs. Le taux des prêts a été uniformément fixé à 3,25 p. 100. La Société n'a reçu aucun concours de la part du département, de la ville ou de la Caisse d'épargne.

Toutes ses maisons étaient louées au taux de 4 p. 100 du prix de revient, charges éventuelles en sus.

Pour les sociétaires-locataires, mobilisés, les loyers afférents à la période de leur mobilisation ont été payés par eux à concurrence de 50 p. 100 et les 50 p. 100 de surplus ont dû être supportés par les fonds de réserve, les dispositions de la loi du 24 avril 1919, ne permettant aucune réclamation aux coopératives.

Les maisons louées à des ouvriers et employés de situations très diverses, l'élément ouvrier tant d'usine que de bâtiment n'est représenté que par une trentaine de membres, les autres sont des employés, des petits fonctionnaires.

Les caisses publiques n'ont alloué aucun crédit à « la Maison à Soi », mais le Comité de patronage lui a alloué plusieurs subventions employées à des travaux d'égouts et d'amenée d'eau dans les jardins et dans une rue créée par elle.

Les conditions de la construction n'ont pas permis à la Société de reprendre son activité; jusqu'en 1922 aucune opération n'avait été entreprise, mais elle étudiait un modeste programme de reprise pour 1923 (1).

(1) Nous devons ces renseignements à l'obligeance de M. Gouhier l'excellent président de la « Maison à Soi » et vice-président de la Fédération nationale des coopératives d'habitations à bon marché.

Nous donnons ci-dessous le bilan de la Société pour l'exercice 1920.

BILAN

Actif

Maisons et terrains:

Maisons achevées	212.062	28
Terrains	886	45
Jardins ouvriers	15.365	15

Sommes restant dues sur actions:

Sociétaires-locataires, maisons	90.101	10
Sociétaires-locataires, terrains et jardins	6.331	29
Sociétaires simples	2.335	45

Comptes débiteurs divers:

Loyers au 31 décembre 1920, maisons et terrains	5.931	52
Assurances à rembourser	370	25
Contributions à rembourser	2.145	93
Comptes divers	140	10

Sommes disponibles:

Caisse d'épargne	17.877	39
Espèces en caisse	274	36
Total	354.551	97

Passif

Capital social, actions souscrites:

Sociétaires locataires, maisons	213.000	»
Sociétaires-locataires, maisons et jardins	15.500	»
Sociétaires simples	41.000	»
Emprunts restant à solder, Caisse des Consignations	64.500	»

Comptes créditeurs:

Coupons d'actions non payés	39 45
Intérêts d'obligations au 31 décembre 1920	873 43
Versements en excédent des sociétaires-locataires, maisons et jardins	2.661 29

Réserves:

Réserve légale	3.275 22
Réserve facultative de prévoyance	6.949 18
Solde du compte profits et pertes	6.153 40
Total	354.551 97

COMPTE DE PROFITS ET PERTES

Recettes:

Intérêts du livret de Caisse d'épargne	595 68
Loyers des maisons au 31 décembre 1920	9.214 77
Loyers des terrains et jardins au 31 décembre 1920	587 76
Total des recettes	10.398 21

Dépenses:

Frais généraux	1.175 10	
Intérêts des obligations	2.516 04	
Frais de main-levées hypothécaires	332 40	
Annulation d'écritures	221 27	
Total des dépenses	4.244 81	4.244 81
Excédent de recettes		6.153 40

RÉPARTITION DU COMPTE PROFITS ET PERTES

Réserve légale 5 p. 100	307 67

Dividendes aux actions à 3,25 p. 100.....	5.259 75
Réserve spéciale et facultative.....	585 98
Total égal au solde créditeur.....	6.153 40

VI. *L'Abri de Maisons-Alfort (Seine).* — « L'Abri » est une société coopérative dont l'organisation diffère profondément de celle des autres coopératives de construction. Elle a été fondée en 1900, mais, n'ayant pas adopté un système financier déjà expérimenté, elle n'a pu bénéficier des faveurs instituées par la loi du 30 novembre 1894 qu'à partir du 12 mars 1902, grâce à la sollicitude de M. Jules Siegfried.

Au lieu d'émettre des actions ou parts sociales, la Société, faisant l'office d'une institution d'épargne, reçoit de chaque coopérateur un minimum de capital, soit le dixième du prix de la construction de la maison. Quand la maison a été construite le sociétaire n'est pas locataire acquéreur, mais simplement bénéficiaire-attributaire.

Il n'y a pas de loyer à payer, les frais généraux sont partagés au prorata du prix de la maison. Quant au remboursement des prêts contractés, la Société reçoit de ses membres une somme minima de 25 francs sous forme de cotisation mensuelle qui représente l'amortissement du capital emprunté par le constructeur.

L'Abri n'a construit qu'un groupe de vingt maisons formant un seul bâtiment comprenant dix pavillons sur la rue du Moulin-d'Enfer et dix sur le passage d'Albi. Chaque pavillon se compose: 1° d'un rez-de-chaussée (cuisine, salle à manger et water-closet), 2° d'un premier étage (deux chambres à coucher et un cabinet de débarras) et 3° d'un sous-sol aménagé en buanderie et cave.

La construction de ces vingt pavillons a été réalisée grâce à un emprunt au taux de 3,25 p. 100, dont nous ignorons le montant, consenti par la Caisse d'épargne de Paris; les fonds n'étaient avancés qu'au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Bien que le prêt de la Caisse d'épargne pouvait n'être remboursé qu'en 1926, en mai 1922, 16 sociétaires sur 20 avaient libéré leur pavillon par anticipation.

« Le Refuge » également de Maisons-Alfort, est la seconde et dernière société coopérative de ce genre ayant obtenu l'approbation ministérielle.

VII. *Le Foyer du Travailleur.* — Cette Société a été fondée en 1898 à Pontoise au capital de 46.300 francs, sous le patronage de la Société française des habitations à bon marché, à la suite d'une conférence faite par M. Emile Cheysson. Elle est une des rares sociétés coopératives qui ne se proposent pas la construction directe.

« Le Foyer du Travailleur » est une coopérative de crédit. Son principal but étant de faciliter l'épargne en vue de la construction d'une maison à bon marché, elle s'adresse surtout aux modestes travailleurs. Elle ne prête qu'à ses membres, pour l'acquisition d'un champ ou jardin. De plus, une section a été organisée en vue de l'achat ou de la location de grands terrains destinés, après lotissement, à être loués aux sociétaires pour la création d'un jardin potager. Ces jardins rendent de grands services à ceux qui ne possèdent pas encore le dixième nécessaire à l'achat du terrain et à la construction de la maison. En occupant leurs loisirs aux travaux du jardinage, ils parviennent à réaliser des économies sur leur maigre budget. Ces économies, déposées à la Société, leur permettront bientôt d'acheter le terrain qu'ils ont transformé en jardin, et, à partir de ce jour, ils sont presque sûrs de pouvoir y construire la maisonnette rêvée.

En 1919, un terrain, situé à Saint-Ouen-l'Aumône, a été acheté par « le Foyer », un second a été pris en location. Ils rapportent environ 4 p. 100.

C'est en 1920 que le premier prêt, depuis la guerre, a été accordé par la Société en vue de la construction d'une maison.

Au 31 décembre 1903, son capital souscrit était de 59.300 francs et le capital versé de 58.375 francs. Elle avait, en outre, contracté un emprunt de 30.000 francs, et consenti à ses membres 15 prêts, pour un total de 59.600 francs sur lesquels 5.672 francs étaient déjà remboursés. Elle servait à ses actionnaires un dividende de

2,85 p. 100 et le montant de ses réserves, légale et facultative, s'élevait à 1.305 francs, soit un peu plus de 2 p. 100 du capital social.

En 1911, sur les maisons construites jusqu'à cette date, onze étaient complètement libérées.

Les sommes avancées sur première hypothèque sont remboursées en vingt-cinq annuités tout au plus. L'annuité comprend un intérêt de 3,50 p. 100 plus une participation aux frais sociaux de 1 p. 100. Ce versement en sus du capital emprunté permet la distribution des dividendes aux emprunteurs eux-mêmes et surtout la constitution d'une importante réserve de prévoyance. C'est, d'ailleurs, grâce au système de la constitution de fortes réserves que la Société a pu supporter, sans troubles sérieux, une perte de 10.000 francs résultant de la dépréciation de valeurs achetées avant la guerre.

Voici la situation financière du « Foyer du Travailleur » au 31 décembre 1920.

BILAN

Actif		*Passif*	
Sociétaires :		Capital souscrit	99.900 »
Versements restant à effect.	275 »	Pertes et profits (bénéfice année 1920)	5.219 78
Caisse d'épargne (solde créd.)	1.107 39	Bénéfices antérieurs à disposition	4.836 40
Caisse : espèces en caisse....	5.509 64	Fonds de réserve légale....	3.121 62
Emprunteurs (somme à recouvrer par annuités).....	54.214 70	Fonds de réserve supplém...	18.721 68
Immeubles et valeurs.....	72.692 75		
	Frs 131.799 48		Frs 131.799 48

Le compte emprunteurs est réduit de 57.598 fr. 80 à 54.214 fr. 70 par suite de remboursements effectués. Le montant des remboursements de cette année a donc été de 3.384 10
qui, ajouté à la somme remboursée antérieurement.. 107.587 10

donne un total de 110.971 20

Les frais généraux (1) qui ont été en 1919, de 473 fr. 95 n'étaient

(1) Ils s'élevaient à 91 fr. 20 pour l'exercice 1899 et à 354 fr. 05, pour celui de 1917.

en 1920 que de 466 fr. 10. C'est là un avantage sérieux pour les sociétés de crédit, dont les frais généraux n'ont pas augmenté dans la proportion subie par les sociétés de construction.

Le dividende servi en 1920 a été fixé à 3,50 p. 100, soit en augmentation de 50 p. 100 sur celui de l'année précédente.

Les bénéfices pour 1920 et 1919 ont été respectivement de 5.219 fr. 78 et de 5.216 fr. 97.

Leur répartition a été la suivante pour 1920:

A la réserve légale 5 p. 100.....	Frs	261 »
A la réserve supplémentaire et de prévoyance.....		1.311 03
Bonification aux emprunteurs sur intérêts payés en 1920		154 75
Répartition aux sociétaires, 3,50 par part (1).....		3.493 »
Total.....		5.219 78

VIII. *Nice-Jardins.* — Nice-Jardins, coopérative d'épargne et d'habitations, a été créée à Nice le 23 juillet 1912; ses statuts ont été approuvés par arrêté ministériel du 9 août 1912.

Le capital social était de 40.000 francs à la constitution; il fut porté successivement à 500.00 francs, puis à un million; le montant des actions souscrites atteignit, en juin 1922, 1.500.000 francs.

Le capital réellement versé est de 400.000 francs, mais ce capital s'augmente régulièrement par de nouvelles souscriptions intégralement effectuées par les membres de la Société.

Nice-Jardins est composée de travailleurs, employés, petits fonctionnaires se proposant la création de cités-jardins. Leur nombre était de 50 à la formation, de 160 en 1914 et de 120 en 1922.

En 1914, Nice-Jardins avait conçu un vaste et beau programme qui avait reçu un commencement d'exécution, mais que la déclaration de guerre a interrompu.

A la cessation des hostilités, sous la vigoureuse impulsion des fondateurs, le groupement se reconstituait, reprenait son programme

(1) La part sociale est de 100 francs.

et décidait de donner l'exemple de la reprise de la construction, malgré les innombrables difficultés de toute nature.

En 1921, la Société acquerrait au comptant une magnifique propriété d'une superficie de 24.000 mètres carrés, très heureusement située à Nice-Saint-Augustin-du-Var, pour y édifier sa première cité-jardins.

C'est le 18 décembre 1921 que Nice-Jardins posait la première pierre de la première *maison d'habitation à bon marché construite à Nice*. Le 9 avril eût lieu l'inauguration officielle de la Cité-Jardins de Saint-Augustin-du-Var et du premier groupe d'habitations à bon marché.

La Société a déjà réalisé une partie du programme qu'elle s'est assignée. Elle a édifié quatre maisons individuelles sur la Cité-Jardins du Var et les membres acquéreurs en ont pris possession le 1er juin 1922. Au quartier Cimiez, Saint-Pons, elle a également édifié une maison jumelle avec jardin. De plus, elle a procédé à l'acquisition d'autres terrains au Mont-Boronnet et à Saint-Sylvestre. A la fin de 1922, elle devait terminer un premier programme de 30 maisons individuelles et mettre à exécution une deuxième groupe de maisons (25). Enfin, l'achat d'une propriété de 50.000 mètres carrés était en voie de réalisation en vue de la création d'une seconde cité-jardins, comportant la construction de 100 maisons individuelles et l'aménagement du domaine.

L'exécution de ces opérations extrêmement importantes nécessite évidemment de gros capitaux. Pour pouvoir obtenir le maximum de crédit prévu par l'article premier de la loi du 26 février 1921, Nice-Jardins a demandé à la ville de Nice la garantie du remboursement des prêts contractés à la Caisse des dépôts et consignations. La demande a été accueillie très favorablement par le Conseil municipal de ladite ville qui a voté la garantie devant porter sur une annuité de 51.220 fr. 44 à payer par Nice-Jardins pendant 25 ans en remboursement d'un capital avance d'un million; sur la proposition du Maire, des félicitations ont été votées au rapporteur M. Alexandre Mari, conseiller adjoint, président de la Commission des habitations à bon marché.

La Caisse des dépôts et consignations a consenti à Nice-Jardins un prêt s'élevant à 400.000 francs et d'autres lui seront consentis par la suite.

Aucun établissement public ou autre n'a souscrit d'action de la Société. Cependant la garantie offerte par la ville de Nice semble suffisante pour ses opérations tant que les augmentations annuelles du capital social continueront à être limitées à 500.000 francs.

Le développement pris par la Société est tel que son capital qui était de un million au 1er janvier 1922 a dû atteindre, en fait, au 1er janvier 1923, deux millions environ, d'où certaines difficultés, en l'état actuel de la législation (loi du 23 décembre 1912, article 8),, qui ne prévoit pour les Sociétés coopératives d'habitations à bon marché, que des accroissements annuels maxima de 500.000 francs.

IX. *Le Patrimoine coopératif bônois (Algérie).* — « Le Patrimoine Coopératif Bônois » a également pour but la création de cités-jardins. Il fut créé en février 1909 au modeste capital de 19.000 francs. L'Assemblée générale du 2 juin 1911 porta le capital à 220.300 francs, celle du 2 mars 1913 à 700.000 francs, celle de novembre 1921 à 1.200.000 francs.

En 1913, il contracte un emprunt de 90.000 francs, auprès de la Caisse des dépôts et consignations. En 1914, il sollicite un nouveau prêt pour l'exécution d'un deuxième programme de construction. En attendant que sa demande fût acceptée, il employait ses disponibilités à la construction des premières maisonnettes lorsque la guerre éclata. Privé, par suite de la mobilisation générale, des ressources que devaient lui apporter ses sociétaires, il dut en trouver d'autres pour achever et payer les travaux en cours d'exécution car aucun prêt ne pouvait plus lui être fait.

La construction n'étant plus possible, il tourna ses efforts, pendant plusieurs années, vers l'aménagement d'un quartier en création. Il obtint pour la construction d'une voie directe le mettant à 450 mètres de la ville, 80.000 francs, puis 50.000 francs et se fit entrepreneur. Il réalisa au moyen de tâcherons ce que les entrepre-

neurs déclaraient impossible. Il ouvrit et empierra de nouvelles rues; aujourd'hui, il se trouve qu'il a exécuté pour 130.000 francs, ce qui coûterait plus de 300.000 francs.

Ces opérations en vue d'un programme de constructions et l'annonce d'une souscription de 3.040 actions par le Gouvernement général de l'Algérie, déterminèrent l'Assemblée extraordinaire de novembre 1921 à augmenter le capital social de 500.000 francs et à le porter ainsi à 1.200.000 francs. L'assemblée générale extraordinaire du 12 mars 1922 l'a porté à 1.700.000 francs.

Le Patrimoine Coopératif Bônois a construit jusqu'ici des maisons individuelles. Il les a louées au taux de 4 p. 100 avec des baux de vingt ans portant promesse d'attribution. Les sociétaires acquittent eux-mêmes les redevances d'eau potable, de gaz et se chargent des réparations nécessaires. La Société paie les primes d'assurance vie et d'assurance incendie, qu'elle porte au compte de chaque intéressé. Les mensualités comprennent les éléments suivants: loyer, amortissement et éventuellement une fraction du compte provisions.

Le Patrimoine Coopératif Bônois a créé un quartier, une cité-jardins, là où se trouvaient des jardins qu'une colline séparait de la ville. En ouvrant une voie de 22 mètres, il a mis ses premiers terrains à 400 mètres des remparts. Depuis, il a acheté une nouvelle propriété qui l'a encore rapproché du centre de la ville. Une grande partie de ses terrains se trouvant dans la zone militaire, il a pu obtenir le recul de la zone de servitude avant que le déclassement du front de terre ne fut prononcé.

Il a acheté successivement:

1° La propriété Bousseau avec puits, verger, de 30.631 mc.
2° La propriété Bérépion avec maisonnette de 70.000 mc.
3° La propriété des Santons avec maisonnette de 12.866 mc.
4° La propriété des Palmes, maison de 22.500 mc.
5° Sept lots Narbonne à l'adjudication publique de 7.323 mc. 45.
6° Divers: 2.560 mc.

La commune de Bône songe à lui offrir de grands terrains à la suite des siens dans la Pépinière. Il a offert 60.000 francs pour

15.200 mètres carrés qu'elle possède près du Collège des garçons. Il demande que 10.000 mètres carrés lui soient réservés dans la zone déclassée.

Les terrains acquis sont les plus beaux des environs, les propriétaires voisins demandent à cette heure des prix trois fois supérieurs à ceux que le Patrimoine Coopératif Bônois a fixé pour ses sociétaires, bien qu'ils n'aient encore engagé aucune dépense d'aménagement. L'achat des terrains acquis a donc permis d'échapper à cette spéculation.

Ses disponibilités financières ne lui permettant pas, en 1918, d'acheter les propriétés des Santons et des Palmes dans le délai imposé télégraphiquement par leur vendeur, il s'est adressé à ses sociétaires qui, dans les quarante-huit heures, lui ont offert les sommes nécessaires. Sa confiance en eux s'en est trouvée confirmée.

La propriété de 70.000 mc, qu'il avait achetée 40.000 francs, possédait dans la zone militaire 20.000 mc, qui, jusqu'au moment du déclassement du front de terre, étaient presque sans valeur, quoique très bien placés avec vue sur mer. Depuis, ces terrains constituent une très grosse réserve de prévoyance.

Grâce à son heureuse initiative, à ses achats successifs, aux terrains communaux qui pourraient lui être cédés, aux terrains de la zone déclassée qu'il est possible de lui réserver, la Société est en mesure de créer une vaste cité-jardins très rapprochée de la ville, saine et agréable. Toutes les voies sont comprises dans le plan d'urbanisation et d'embellissement de la ville à l'étude.

La ville de Bône, aidée par une très forte subvention du Gouvernement général de l'Algérie, a construit, sur les terrains du Patrimoine Coopératif Bônois, pour 85.000 francs de conduites d'eau potable et d'égouts. Elle a pris en charge les 130.000 francs de construction du boulevard traversant les terrains de la Société. La ville a été aidée en cela par deux dixièmes de subvention du département et sept dixièmes du Gouvernement général. Le 6 mars 1922 son Conseil municipal a décidé d'accorder à la Société sa garantie auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour un emprunt de

790.000 francs. La ville a également voté le principe de la prise en charge des travaux d'installation des conduites d'eau potable et d'égouts. Elle sera aidée en cela par des subventions importantes de la colonie. Enfin, elle vient de verser à la Société 10.000 francs pour souscription de 100 actions.

Le Département avait déjà souscrit 20.000 francs d'actions. Il vient de prendre dans son réseau le boulevard qui, partant du Palais de Justice, suit le prolongement de l'axe du cours Bertagna et va vers le faubourg de Saint-Cloud et les plages, en traversant les terrains de la Cité-Jardins.

Le Gouvernement général de l'Algérie attribue chaque année, une subvention à la Société. La dernière était de 5.000 francs. Il a versé les sept dixièmes du montant de la construction du boulevard. Il a participé à l'établissement des premières conduites d'égout et d'eau potable et, en 1921, il a décidé de souscrire 3.040 actions sur lesquelles 125.000 francs ont été versés en décembre 1921.

Le Patrimoine Coopératif Bônois est donc en mesure de construire. Il possède actuellement 201 lots qui peuvent recevoir une construction, 30 environ seront créés en plus dans la zone déclassée. Les types de maisonnettes qu'il a étudiés longuement sont susceptibles de donner satisfaction à ses sociétaires. Comme par le passé, il pourra édifier dans les meilleures conditions de bon marché, de solidité et d'hygiène.

Le Patrimoine Coopératif Bônois offre les plus sérieuses garanties. Il peut se féliciter aujourd'hui de l'aide qu'il reçoit de la commune, du département, de la colonie. Il est fermement appuyé par les Pouvoirs publics et par ses dévoués représentants au Parlement, MM. Cuttoli, Thomson et Morinaud. Ce dernier s'est montré son ami le plus ardent.

Les terrains que la Société possède ont acquis déjà une plus-value considérable qui croît sans cesse.

Les travaux entrepris par la commune aidée par le département et la colonie sont de véritables subventions. Ces subventions ont été augmentées de la valeur de 20.000 mc qui viennent d'être déclassés.

La grosse majorité des sociétaires inscrits dans le programme de construction établi en 1922 ont offert toutes leurs économies pour en presser l'exécution. La plupart ont versé le tiers de la valeur totale de leur immeuble.

Les conditions particulièrement avantageuses dans lesquelles ont été faites les adjudications, ont établi pour les premiers immeubles, une plus-value immédiate par suite des rabais appréciables que la Sociétés a obtenus lors de la construction de ses maisons de 1914 à 1915, rabais qui ont été en partie maintenus durant leur achèvement en 1915.

Le nombre des maisons construites jusqu'au mois d'août 1914 est de 27. De 1914 à 1919 elle a édifié 11 autres maisons dont une était commencée avant la guerre. Elle a aussi aménagé un terrain de 142.000 mètres carrés d'un seul tenant, construit et empierré un boulevard et des rues.

Pour les années 1922 et 1923, la Société se proposait la réalisation d'un programme de 1.164.000 francs comprenant la construction de 46 maisons d'un prix moyen de 21.000 francs et l'achèvement de celles commencées pendant la guerre. Une demande de prêt de 858.000 francs avait été adressée le 7 avril 1922 à la Caisse des dépôts et consignations.

La commune, dans son plan d'alignement, se préoccupe de réserver des terrains communaux pour le développement du quartier qui, dans un avenir très prochain, constituera une partie de la ville verdoyante et gaie, où la fièvre paludéenne sera inconnue.

Il est à remarquer que la guerre a ralenti l'élan du « Patrimoine » mais ne l'a pas arrêté. Il a poursuivi lentement et sûrement son but. Les obstacles se sont aplanis devant lui. Malgré l'annulation des actions par suite d'attribution d'immeubles, son capital social n'a cessé d'augmenter. Son capital actions, qui a été augmenté de un million de francs depuis novembre dernier, est déjà insuffisant.

Le nombre et la confiance de ses sociétaires croissent régulièrement et rapidement; ils étaient 25 lors de la fondation, 95 en 1921, 200 en mai 1922.

Au début, ce groupement était sans appui et sans ressources. Bien des obstacles, bien des difficultés se sont présentés, mais il les a surmontés; le concours très large des Pouvoirs publics lui a assuré une vie des plus prospères. Si les concours dont il bénéficie actuellement s'étaient manifestés dès sa constitution, le « Patrimoine Coopératif Bônois » aurait pu faire des achats plus considérables de terrains en vue de la création d'une vraie cité-jardins, à l'exemple des garden-city anglaises.

CHAPITRE V

ESSAI DE SOLUTION AU PROBLÈME DU LOGEMENT

§ 1. — *Les conditions de la reprise de la construction par les Sociétés coopératives*

Depuis 1920, plusieurs expériences ont été tentées par des communes et départements et on a pu ainsi voir à l'œuvre quelques-uns de leurs Offices publics d'habitations à bon marché. Mais, en dehors des critiques qui ont déjà été formulées, le fait que des Offices publics sont entrés résolument dans la voie des réalisations, mérite d'être retenu. D'autre part, des sociétés de crédit immobilier, pour reprendre leurs opérations de prêts hypothécaires, ont dû se faire une clientèle nouvelle, recrutée de plus en plus dans la classe moyenne. Enfin quelques sociétés anonymes d'habitations à bon marché ont commencé l'exécution de modestes programmes de construction, mais, dans l'ensemble, leur activité reste bien au-dessous de celle de 1914.

On n'aperçoit pas encore de persévérants efforts en faveur de l'habitation à bon marché. On n'a pas l'impression qu'une attaque sérieuse soit déclarée contre la crise grandissante du logement.

Et que font les coopératives? Se prépareraient-elles en silence, pour une offensive plus méthodique, mieux étudiée ? Nous ne le croyons pas, les faits semblent prouver le contraire; ce sont elles d'ailleurs qui ont le moins travaillé depuis la guerre. Cependant, à un moment où les deux premières institutions précitées, encouragées d'une façon particulière par les Pouvoirs publics qui assument, presque totalement, la responsabilité de leurs opérations d'une importance considérable, on ne saurait exiger une activité plus intense des coopératives, organismes indépendants et à responsabilité limitée, mais cependant, en infériorité, au point de vue du concours financier légalement organisé.

Voici comment les rapporteurs des conseils d'administration de deux principales coopératives expliquaient à leurs membres les causes de leur inactivité et les dangers actuels de la construction.

« La cause réelle de l'échec de nos expériences fut, dit le rapport du « Coint du Feu » de Saint-Denis (1), non pas le prix élevé des construction par lui-même (vu la crise actuelle des loyers), mais le fait qu'il y a tout lieu d'espérer une forte baisse prochaine sur les matériaux. Or, il serait à craindre que des immeubles construits aux prix forts nous restent pour compte si, dans quelques années, des maisons semblables coûtaient sensiblement moins cher. Une apparence momentanée de prospérité, dans ces conditions, aurait pour corollaire une catastrophe certaine à brève échéance. Notre devoir est donc de nous abstenir, prenant toutefois l'engagement de revenir à notre projet dès que les circonstances le permettront ».

Voici, d'autre part, la déclaration que le Conseil d'administration du « Foyer Villeneuvois » faisait à l'Assemblée générale du 19 mars 1921 : « Il pourrait se produire ceci : la maison établie aujourd'hui pour le prix de 27.000 francs ne vaudra plus (mettons dans dix ans) que 16 ou 17.000 francs; alors le sociétaire, dont les facultés d'achat auront également baissé, ne pourra plus remplir ses engagements; la

(1) Rapport présenté à l'Assemblée générale du 2 avril 1921 à St-Denis (Seine).

Société devra liquider la situation de ce sociétaire et reprendre la maison. Il serait naïf de croire que l'attribution de cette maison à un autre sociétaire se puisse faire au prix de revient, voilà donc en perspective, une perte de 10 à 11.000 francs et qui subira cette perte? La Société? Oui, mais avec elle ceux qui lui auront consenti des prêts.

» Il y a là une situation angoissante et spéciale aux sociétés coopératives, dont la solution sera très difficile à obtenir ».

Cinq ans se sont écoulés dans l'attente du retour au bon vieux temps, à une vie économique normale, à une stabilité et à une sécurité pouvant permettre la reprise des opérations de crédit à long terme; malheureusement la situation semble stationnaire, elle s'est, peut-être, même aggravée. Qui sait si l'on n'aura pas à regretter de n'avoir pas agi, avec plus de confiance et d'énergie, comme les anglo-saxons, dès la cessation des hostilités?

Combien de temps faudra-t-il encore attendre avant de voir adopter un programme mieux conçu permettant d'arrêter les ravages causés par le manque de logements (réduction subie par le nombre des mariages et des naissances) de combattre victorieusement le taudis, et avec lui les fléaux sociaux qu'il tend à développer d'une manière si alarmante?

Persuadés qu'il vaut mieux agir qu'attendre, nous avons été amenés à étudier les possibilités pour les sociétés de construction de reprendre leurs opérations avec l'intensité que la situation actuelle leur impose.

Rappelons que la loi du 5 avril 1910, sur les retraites ouvrières, a consacré un principe nouveau en faveur des travailleurs constructeurs de maisons d'habitations à bon marché. L'employeur doit effectuer un versement égal à celui de son employé même quand ce dernier paie ses cotisations à une société d'habitations à bon marché, en vue de l'acquisition d'une maison ou d'une petite propriété (champ ou jardins. (Voir article 3 de ladite loi.)

La proposition de loi de M. Daniel Vincent, député, présentée à la Chambre au cours de l'année 1922, prévoit une assurance générale

obligatoire contre tous les risques et dont la prime serait évaluée à 5 p. 100 du montant des salaires. C'est là une idée nouvelle qui pourrait servir à compléter les dispositions de la loi de 1910.

A l'heure présente, tout le monde est d'accord pour affirmer que l'ouvrier, arrivé à l'âge de 60 ou 65 ans, doit avoir une retraite. D'autre part, la propriété de la maison familiale a été depuis longtemps considérée comme la meilleure retraite. D'ailleurs, par les dispositions de l'article 3, la loi de 1910 n'a fait qu'encourager et faciliter l'acquisition de cette propriété.

M. Vincent ayant compris que les variations du taux des salaires et du coût de la vie se produisent d'une manière aussi fréquente qu'irrégulière, montre que, pour rendre efficace une loi sur les assurances sociales, il faut proportionner les primes aux salaires.

Nous estimons que c'est d'après ce même principe que l'on doit calculer les annuités de remboursement des prêts contractés en vue de l'acquisition de maisons à bon marché.

Qu'une maison construite hier pourra coûter demain 10, 20, 30 etc. pour 100 plus cher ou moins cher qu'aujourd'hui, son acquisition se présentera dans des conditions analogues pour le travailleur, si le salaire varie dans les mêmes proportions.

Ainsi nous pourrions dire — sans cependant pouvoir l'affirmer — que, si l'ouvrier, dont les charges de familles et capacité de travail restent invariables, peut supporter un prélèvement de deux dixièmes sur son salaire pour le paiement du loyer, il devra pouvoir supporter dans dix, quinze ou vingt ans pour le même objet, le même prélèvement proportionnel.

C'est le point de départ du développement de l'idée que nous allons exposer.

Le locataire-acquéreur d'une habitation à bon marché est emprunteur d'une somme qu'il oblige à rembourser par annuités échelonnées sur dix, quinze ou vingt ans. Autrefois celui qui prenait un semblable engagement ne le faisait que dans l'espoir que le taux de la rénumération de son travail serait par la suite supérieur ou au moins égal à celui du jour où il signait le contrat de la location--attribution ou de la location--vente.

Aujourd'hui le même travailleur n'a plus cette croyance. Il n'a plus la certitude que dans dix, quinze ou vingt ans il pourra devenir propriétaire de la maison qu'il aura fait construire. Il croit que, dans quelques mois ou quelques années, le paiement de l'annuité actuelle n'absorbe quatre ou cinq dixièmes ou plus du salaire sur lequel aujourd'hui, la société prêteuse ne lui demande que deux ou trois dixièmes..

Voilà pourquoi les coopératives de construction d'habitations à bon marché n'ont pas repris leurs opérations après la guerre, leurs intérêts s'identifiant avec ceux de leurs membres. Comment, dès lors, résoudre ce double problème de l'assurance pour la vieillesse et de l'assurance en cas de décès par l'habitation à bon marché, merveilleuse rente non seulement viagère, mais transmissible aux héritiers?

Tout système qui n'est pas basé sur la faculté de paiement de l'empunteur futur-propriétaire expose forcément le prêteur à n'être pas remboursé, l'empruteur à se trouver exproprié.

Le principal prêteur des constructions d'habitations à bon marché étant l'Etat, lorsqu'il ne voudra pas, en cas d'insolvabilité de ses emprunteurs, procéder à l'expropriation, il faudra bien que ce soit le Trésor qui, seul supportera tout le risque des opérations. Ce serait le pire système car, ou bien l'Etat craindra une perte importante et réduira le montant des prêts annuels — ce qui n'est nullement de nature à remédier à la crise du logement — ou bien il prêtera suivant les besoins et son risque sera considérable.

C'est pour éviter que la solution apportée à la crise du logement occasionne une crise budgétaire, que nous avons envisagé le système de collaboration indiqué ci-dessous. Le problème qui se pose est de savoir comment l'Etat pourrait donner aux salariés désireux de construire une maisonnette l'assurance qu'ils pourront obtenir d'une manière certaine la propriété de l'immeuble pour lequel ils auraient effectué régulièrement et pendant vingt ou vingt-cinq ans des versements annuels proportionnels à leurs salaires.

Nous savons que l'Etat, par l'intermédiaire de ses grandes caisses

publiques, ne peut traiter qu'avec les sociétés de construction ou de crédit, et que la plupart de leurs sociétaires ou clients doivent être des « personnes peu fortunées ». Nous n'aurons à nous occuper que de la situation des futurs propriétaires salariés.

Nous supposons que la proposition de loi sur les assurances obligatoires, fixant la prime annuelle avec les modalités déjà inscrites à 5 p. 100 ou à un vingtième du salaire, sera votée par le Parlement l'article 3 de la loi du 5 avril 1910.

En ce qui concerne l'habitation à bon marché, tout salarié, locataire acquéreur, devra pouvoir consentir à ce qu'une partie de son salaire soit retenue par son employeur et à ce que ce dernier soit obligé de déposer le montant à une caisse préalablement indiquée, qui servira d'intermédiaire entre lui et la société.

La fraction du salaire susceptible d'être ainsi déposée nous semblerait pouvoir être déterminée de la manière suivante :

Célibataire	7/20
Marié sans enfant	8/20
Marié avec un enfant	5/20
Marié avec deux enfants	4/20

quatre vingtièmes du montant du salaire, tel serait le minimum que la Société devrait exiger d'un locataire acquéreur ayant deux enfants.

A partir du troisième enfant âgé de moins de seize ans, l'État devrait abandonner en faveur du père n'ayant d'autres ressources que le fruit de son travail, sur les sommes que la société lui doit, un vingtième par enfant au-dessus de deux.

C'est là une prime qui ne reviendra pas cher à l'État et qui nous paraît seule capable de donner satisfaction aux partisans de la repopulation. (1).

(1) « N'hésitons pas à le dire, écrivait M. le sénateur J. Philipp dans le *Petit Méridional* du 19 mai 1923, les riches qui limitent leur famille sont infiniment plus coupables que les pauvres pour qui la venue, même désirée, d'un enfant pose dans toute leur acuité d'angoissants problèmes : logement, nourriture, éducation, etc.

» La famille nombreuse est, à l'heure présente, la forme la plus noble du courage civique. Elle mérite donc d'être récompensée, fût-ce au détriment du célibataire égoïste ou du ménage stérile. Une telle compensation n'est que justice ».

Cette subvention ne reviendrait, — pour un salaire de vingt frans, qu'à un franc par jour de travail pour chaque locataire-acquéreur, père de trois enfants âgés de moins de seize ans, soit environ trois cent francs par an. Combien les taudis si on considère les maux sociaux qu'ils engendrent, sont plus coûteux pour la collectivité.

Aujourd'hui l'Etat et la commune supportent chacun 25 p. 100 du loyer des familles nombreuses, soit un dégrèvement pour celles-ci de 50 p. 100. Les logements destinés à ces familles étant évalués à environ 1.000 francs dans les maisons des sociétés d'habitations à bon marché, c'est 500 francs qu'on alloue au chef de la famille (1). Mais, tandis que la subvention de 50 p. 100 (2), n'a qu'un but charitable de pure assistance, le franc, quotidiennement alloué au troisième enfant du père futur propriétaire, servira à faciliter la construction de nouvelles maisons, ce qui présente, au point de vue économique, moral et social, des avantages bien plus étendus. Dans le premier cas, la subvention se réduit à une allocation alimentaire, dans le second c'est une véritable prime à la production. Par conséquent, afin de donner aujourd'hui au travailleur, père de famille, la possibilité de contracter avec confiance, un prêt en vue de la construction de la maison familiale, il faut se garder de lui demander demain d'accomplir un sacrifice, qu'il ne pouvait supporter hier.

Nous n'avons pas à négliger d'indiquer l'action que les Pouvoirs publics peuvent exercer en vue d'élargir l'activité des sociétés qui se proposent l'attribution d'une maison salubre et économique aux familles de travailleurs de trois enfants et plus.

(1) Cette subvention est allouée à la Société pendant trente ans, tandis que celle que nous proposons ne doit pas dépasser une durée de douze ans si l'aîné des trois enfants, au moment du contrat de location-attribution n'est âgé que de 3 ans.

(2) Les sociétés et les offices publics d'habitations à bon marché qui consacrent au logement des familles nombreuses et nécessiteuses la moitié, en valeur locative, des immeubles dont ils disposent, peuvent recevoir, aux termes de la loi du 14 juillet 1913, une subvention annuelle d'une durée de trente ans, s'élevant à 2 p. 100 du prix de revient desdits immeubles. Cette subvention est supportée moitié par l'Etat, moitié par la commune.

Nous allons voir maintenant quelle sera la contribution maxima de chaque futur propriétaire membre d'une société coopérative d'habitations à bon marché.

Rappelons les lignes essentielles du « système circulatoire » exposé plus haut. La coopérative disposant des ouvertures de crédit suffisantes, reçoit au fur et à mesure de la construction, de l'argent pour alimenter les travaux commencés. D'autre part, elle rend cet argent par l'intermédiaire de la banque où l'avait déposé le patron du coopérateur. C'est une série d'opérations entre l'Etat et les employeurs par l'intermédiaire d'institutions financières pour la construction de maisons économiques par des coopératives.

Si nous ne parlons que de la société coopérative c'est parce qu'elle se prête aux meilleures combinaisons tout en présentant le maximum de garanties pour le prêteur elle assure à l'intéressé le maximum d'avantages matériels, les opérations en grand nombre ramenant la construction aux plus bas prix possibles.

Il faudra laisser de côté les tarifs des maxima de valeurs locatives et fixer le prix de revient de la maison proportionnellement au prélèvement effectué par le patron sur le salaire de son employé et au versement initial de ce dernier à la Société.

Prenons exemple: une coopérative a été constituée entre 50 cheminots dont: 10 célibataires, 10 mariés sans enfant, 10 mariés avec un enfant, 10 avec 2 enfants et les 10 derniers pères de 3 enfants.

Les célibataires qui se font construire une maison étant généralement des personnes qui veulent se marier, seront considérés comme des travailleurs mariés et leur demandera un prélèvement supérieur à celui de ces derniers (sept vingtièmes au lieu de six vingtièmes).

Supposons que le salaire de tous les adhérents soit uniformément fixé à 6.000 francs par an.

Pour devenir propriétaire d'une maison de 16.000 francs libérée du dixième, l'annuité échelonnée sur vingt ans sera de 1.350 francs, assurance temporaire comprise.

La faculté de paiement de chacun étant fixée à:

2.100 francs pour les célibataires,

1.800 francs pour les mariés sans enfant,
1.500 francs pour les mariés avec un enfant,
1.200 francs pour les mariés avec deux enfants.

les célibataires et les travailleurs mariés sans enfant ou avec un enfant pourront libérer leur maison avant vingt ans. Les travailleurs mariés avec deux enfants auront plus de vingt ans pour se libérer. Ils ne pourront le faire en vingt annuités que si la société crée à leur égard un régime d'exception en diminuant sensiblement le taux du loyer si cette mesure demeure insuffisante, ils devront attendre plus longtemps la construction de leur maison, afin de pouvoir apporter un premier versement supérieur au dixième de l'immeuble.

Quant à ceux qui n'ont pas d'enfant, ils pourraient — du moins à première vue — obtenir une maison plus confortable d'un prix de revient supérieur à 16.000 francs, dont la limite pourrait être fixée d'autant plus haut que le montant du versement initial serait plus élevé et la durée du remboursement des prêts plus longue. Mais, si dans quelques années, leur famille augmentait, les prélèvements sur leurs salaires ne seraient plus que de quatre à cinq dixièmes au lieu des six et sept dixièmes.

C'est pourquoi l'attention du législateur devra se porter sur la question du rapport entre le prix de revient de la maison à construire et le montant minimum quatre dixièmes des prélèvements à effectuer pendant la période du remboursement. Ce n'est qu'une fois ce rapport établi que l'on tiendra compte des versements initiaux supérieurs au dixième du prix de la construction, de façon à éviter une limitation trop basse ou arbitraire du prix de revient de la maison.

Jusqu'ici tout ce qui vient d'être dit tend surtout au développement de l'esprit d'épargne chez les jeunes travailleurs, encore célibataires. Ils se trouvent en effet dans une situation qui leur permet, en général de faire des économies en vue de constituer le dixième nécessaire à toute construction. La perspective de se voir propriétaire d'une maisonnette hygiénique, riante et économique, décidera les nombreux jeunes gens et jeunes filles à renoncer à une partie de leur salaire. Lorsqu'ils auront choisi le type de maison qui leur plaira ils seront pour

la plupart déjà fiancés et ils ne se marieront pas avant d'avoir versé à la société le dixième prévu. Et ce serait une excellente habitude à créer que de les voir fixer le moment de leur noce le jour même de l'inauguration du nouveau foyer ainsi solidement bâti d'amour et de travail. Quant à ceux qui seront déjà mariés, le système que nous avons esquissé leur permettra de prendre d'heureuses initiatives.

Il est malheureusement vrai qu'aucun savant ne peut prévoir les changements d'ordre économique qui pourront se produire dans dix, quinze ou vingt ans. Cependant, il serait inadmissible que la construction de maisons ouvrières soit arrêtée aussi longtemgs que durera l'instabilité actuelle car, la crise du logement populaire facilite, alimente, aggrave, cette instabilité.

Supposons un instant que personne ne veuille construire, que l'accroissement du nombre des taudis crée une situation très dangereuse pour la santé et la paix publiques et que l'Etat se décide à construire lui-même. Qu'adviendra-t-il?

Pendant une dizaine d'années, par exemple, l'Etat construirait annuellement un certain nombre de maisons. Si le pouvoir d'achat du franc augmentait progressivement, l'Etat pourrait voir les bénéfices de son opération s'abaisser jusqu'à zéro et si le mouvement s'accentuait, il serait exposé à des pertes plus ou moins élevées. Si, au contraire, le pouvoir d'achat du franc diminuait, la location des maisons laisserait un bénéfice croissant. Enfin, s'il n'y avait pas de variations dans la situation monétaire du pays, l'opération donnerait un bénéfice modéré chaque année et, normalement, une certaine plus--value sur tous ses biens immobiliers.

Il n'y aurait donc qu'une chance sur trois pour que l'Etat éprouvât une perte ; encore la réalisation de ce risque impliquerait-elle l'avénement d'une période de prospérité apportant, par suite de larges éléments de compensation. On pourrait donc dire que les opérations de construction d'habitations à bon marché ne sauraient en principe occasionner à l'Etat de sérieuses pertes puisque celles-ci ne pourraient se produire que dans des conditions de prospérité économique et financières avérées.

Par conséquent, la construction méthodique d'un grand nombre de logements populaires s'impose de toute façon, car aucun danger ne menace le grand prêteur : l'Etat. Nous disons l'*Etat-prêteur* parce que nous considérons que la situation, quoique critique, n'est pas assez grave pour que l'Etat devienne lu-même constructeur.

C'est donc pour réduire ces risques à leur minimum que nous voudrions voir l'Etat encourager davantage les coopératives ; d'autre part, il ne faudrait pas que la perte éventuelle soit supportée uniquement par lui seul, ou par le constructeur seul, mais au contraire par tous deux, c'est-à-dire par l'ensemble des contribuables d'un côté et par les futurs propriétaires de l'autre.

Nous arrivons ainsi à la seconde partie de notre proposition.

Nous n'envisageons pas le cas, — heureux pour le constructeur, malheureux pour le pays, — d'un enrichissement des sociétés de construction, pouvant provenir de la différence entre la valeur du capital emprunté et celle du capital remboursé, différence réalisée à la suite d'une dépréciation monétaire. Il ne sera donc question que de perte. Nous envisagerons seulement le cas où les coopérateurs se trouveront dans l'obligation de payer des annuités, d'égale valeur, des prêts qui furent contractés dix ou quinze ans auparavant,, à un moment où le prix de revient de la maison était supérieur de 20, 30, 40 p. 100, etc à celui d'aujourd'hui.

C'est dans le but d'atténuer les préoccupations qui viennent d'être indiquées que nous proposons :

1° Que les sociétés coopératives ne construisent que pour les ouvriers, contremaîtres, employés et fonctionnaires dont le prélèvement minimum prévu de quatre dixièmes ou 20 p. 100 sur le montant du salaire ou de l'appointement permette le remboursement des prêts dans vingt ans au plus tard ;

2° Que, si en cas de baisse générale des prix de revient des constructions et du taux des salaires, les prélèvements de 20, 25, 30 ou 35 p. 100, sur ces derniers devenaient insuffisants pour assurer le remboursement des prêts à l'échéance fixée par le contrat de location-attribution, ledit contrat puisse prévoir un nombre supplémentaire d'annui-

tés égal tout au plus *au quart* du nombre d'années primitivement établi conformément aux dispositions du paragraphe précédent;

3° Que si, après le paiement de la dernière annuité de la seconde péirode de remboursement, une différence pouvait encore subsister entre les sommes prêtées et les sommes remboursées par le locataire-acquéreur, l'Etat la prenne à sa charge et que la propriété de la maison soit transférée de plein droit au coopérateur, au plus tard à la fin de la vingt-cinquième année.

Ce système conduit forcément à la garantie par l'Etat (1) du remboursement des prêts par les coopératives — (plusieurs vœux ont déjà été émis dans ce sens). — Etant donné que le crédit des coopératives auprès, notamment, de diverses institutions financières, commerciales, industrielles, se trouvera ainsi considérablement augmenté, les avances directes de l'Etat pourront n'avoir qu'un rôle relativement réduit; on pourrait même concevoir que son concours fût limité à une subvention représentant la différence entre le taux courant de l'intérêt et celui que les sociétés d'habitations à bon marché paient à la Caisse des dépôts et consignations (2 et 2,50 p. 100).

Cette question plus spéciale de crédit, sur laquelle repose toute institution d'habitations à bon marché, fera l'objet principal d'un programme de réalisations que nous allons présenter dans le paragraphe suivant.

§ 2. — *Programme d'ensemble inspiré par la proposition de loi de MM. Loucheur et Bonnevay*

Pour qu'une société coopérative puisse construire des maisons à bon marché pour des sociétaires ayant apporté le dixième du prix de revient il faut qu'elle puisse se procurer les neuf dixièmes qui lui manquent. Faute de quoi, toutes les fois qu'elle voudrait construire une maison pour un sociétaire ayant effectué le versement du dixième, la

(1) Voir *supra*, page 130.

société se verrait dans l'obligation de trouver neuf autres sociétaires apportant chacun une somme égale à celle obtenue par le premier versement. Or, aucun de ces neuf sociétaires ne consentirait à faire cet apport sans être sûr de trouver à son tour neuf nouveaux adhérents animés du même sentiment. Pratiquement, l'opération serait impossible avec les seules ressources des coopérateurs. La maison du premier adhérent serait construire avec les concours des neuf autres; les neuf suivantes demanderaient le concours de 81 autres et ainsi de suite. Il n'existe pas de coopératives qui puissent voir décupler chaque année le nombre de ses membres. Par contre, il pourrait y en avoir beaucoup dont le nombre d'adhérents augmenta chaque année dans la proportion du double; par exemple, 81 la première année, 81 nouveaux la seconde année, etc. Ce cas se produira presque toutes les fois que la Société pourra trouver chez un seul prêteur les neuf dixièmes du prix de la construction qui manquent aux 81 demandeurs.

Mais avant de poursuivre ces considérations générales sur lesquelles nous reviendrons dans un instant, signalons qu'il y a au Sénat une proposition de loi votée le 15 novembre 1921 par la Chambre des Députés, qui prévoit la construction d'un nombre considérable de maisons avec un large concours de l'Etat.

C'est la proposition Loucheur-Bonnevay qui tend à la construction de 500.000 logements dans une période de dix ans. Les organismes constructeurs, offices publics et sociétés d'habitations à bon marché, groupés en unions, émettraient des obligations (au taux des emprunts à long terme contractés par l'Etat dans la même année) — dont le montant ne pourrait dépasser chaque année 750 millions. Les départements et les communes auraient un rôle important dans la mise en œuvre de ce programme qui comporterait d'ailleurs des avances importantes au profit des coopératives de construction.

Nous allons examiner ce que serait la situation des coopératives si la proposition Bonnevay-Loucheur était adoptée.

Supposons qu'une coopérative serait invitée par l'Etat à construire en dix ans, 810 maisons individuelles, d'un prix moyen de 20.000 francs, soit 1.620.000 francs par an pour 81 maisons; la dernière

maison serait donc construite dans la dixième année et chaque futur propriétaire devrait libérer sa maison en dix ans; la dernière annuité pour le remboursement du prêt de la dernière maison serait ainsi versé à la fin de la dix-neuvième année.

Le prix de revient des 810 maisons s'élèverait à 16.200.000 fr. Le dixième (1.620.000 francs) serait versé par les 810 coopérateurs successivement inscrits pendant les dix années en raison de 162.000 francs par an, le nombre des nouveaux adhérents étant fixé pour chaque exercice, à 81.

Une somme égale serait versée pendant neuf ans par les habitants de chaque groupe de 81 maisons.

Par conséquent, dans la première année, la société recevrait 162.000 francs pour construire 81 maisons d'une valeur de 1.620.000 francs. Dans la seconde année elle recevrait encore 162.000 francs des mêmes sociétaires, les habitants du premier groupe, plus 162.000 francs versement initial des futurs habitants du deuxième groupe, soit 324.000 francs pour la seconde année, 486.000 francs pour la troisième année, 648.000 francs pour la quatrième année, etc.

Au fur et à mesure que le montant des sommes versées par les locataires-acquéreurs augmentera, celui des sommes avancées par l'Etat diminuera.

L'idée fondamentale du système repose sur cette conception: *considérer l'ensemble des constructions échelonnées sur dix ans comme si elles devaient avoir lieu dans une seule année et le remboursement des prêts comme s'il devait avoir lieu dans la deuxième année.*

Dans la première période de dix ans les sommes versées par l'Etat et les sociétaires (exception faite du versement initial égal au dixième de la construction) seraient les suivantes:

Année	Avances annuelles de l'Etat	Versements annuels des habitants des maisons construites
1re	1.620.000	»
2e	1.458.000	162.000
3e	1.296.000	324.000

4e	1.034.000	486.000
5e	972.000	648.000
6e	810.000	810.000
7e	648.000	972.000
8e	486.000	1.034.000
9e	324.000	1.296.000
10e	162.000	1.458.000
	8.810.000	7.190.000

La première période de dix ans passée, l'Etat cesse ses avances, leur montant ayant diminué chaque année d'un dixième du prix des immeubles construits. L'apport effectué par la société pour la construction du dixième groupe est égale à la somme avancée par l'Etat dans la seconde année.

Il est à remarquer que, dans la première année, la somme prêtée par l'Etat est égale au montant de la valeur d'un groupe de 81 maisons, soit 1.620.000 francs. Le dixième de cette somme a été déposé à la Caisse des dépôts et consignations comme garantie. Comme on peut le voir dans le tableau ci-dessous, cette garantie s'accroit chaque année d'une somme égale, pour atteindre, à la fin de la dixième année, le montant de la première avance (1.620.000).

Année	Versement du 1/10e effectué par les nouveaux sociétaires	Totaux à la fin de chaque année
1re	162.000	162.000
2e	162.000	324.000
3e	162.000	486.000
4e	162.000	648.000
5e	162.000	810.000
6e	162.000	972.000
7e	162.000	1.034.000
8e	162.000	1.296.000
9e	162.000	1.458.000
10e	162.000	1.620.000

Si on ajoute cette somme de 1.620.000 francs déposée à la Caisse des dépôts aux sommes versées par les sociétaires, on trouvera une somme égale au montant des avances faites par l'État, soit 8.810.000 francs, le prix de revient des 810 maisons s'élevant à 16.200.000 fr. La contribution de l'État est ainsi réduite à une quotité d'environ 50 p. 100 de la valeur des immeubles construits, ce qui représente une très faible quotité si on la compare à celle des prêts actuellement susceptibles d'être consentis aux constructeurs d'habitations à bon marché.

Avec la première année de la seconde période (11e année) commence le remboursement des avances que l'État a faites à la société de la deuxième à la dixième année, soit une somme de 7.190.000 fr. comme on peut le voir dans le tableau suivant:

11e année	1.458.000
12e —	1.296.000
13e —	1.034.000
14e —	972.000
15e —	810.000
16e —	648.000
17e —	486.000
18e —	324.000
19e —	162.000
Total.....	7.190.000

A l'expiration de la dix-neuvième année, la société peut se dissoudre, son rôle est terminé car tous ses membres sont alors des propriétaires.

Nous avons pris pour exemple une série d'opérations relatives à des prêts remboursables en dix annuités. Or, la plupart des travailleurs ne parviennent à libérer leur maison qu'en quinze ou vingt ans. La dissolution de la société ne devrait donc pas être envisagée avant la trentième année.

Ajoutons qu'il ne serait pas sans intérêt pour l'Etat d'encourager l'initiative prise par les sociétés de crédit immobilier, c'est-à-dire de leur faire des avances non seulement pour les « peu fortunés » mais aussi pour certaines personnes de la classe moyenne. Leur présence parmi les autres sociétaires dont les ressources sont limitées au produit du travail, au salaire, servirait de garantie supplémentaire et faciliterait les remboursements anticipés, si pratiqués avant la guerre par les sociétés coopératives.

Le système de crédit en vue de la construction, tel qu'il vient d'être exposé, présente de grands avantages pour les acquéreurs d'habitations à bon marché. Il présente également de très sérieuses garanties pour le prêteur, qui pourrait ainsi ne plus exiger de son débiteur des garanties trop souvent irréalisables; nous faisons allusion à l'article 28 de la loi du 23 décembre 1912 (devenu articles 30 et 31 de la loi du 5 décembre 1922) prescrivant la garantie soit du département, soit de la commune, soit d'une caution solvable.

Les coopératives pourraient, en effet, offrir à l'Etat les trois garanties suivantes:

1° Le dixième du prix de revient de chaque groupe de maisons, produit des versements des coopérateurs intéressés, qui pourrait être déposé à la Caisse des dépôts et consignations;

2° Le montant des intérêts (1) (2 p. 100 et 2,50 p. 100) des annuités payées par les sociétaires pourvus de maison (le produit de ces annuités pourrait être également déposé à la Caisse des dépôts et consignations);

3° Hypothèque générale et de premier rang sur les immeubles de la société.

Telles sont les propositions qui nous paraissent, dans les circonstances actuelles, les plus propres à assurer le développement des constructions ouvrières et plus particulièrement la création de cités-jardins.

CONCLUSION

De la présente étude, il résulte que le mouvement en faveur du logement ouvrier en France a pris plus d'ampleur dans le domaine des idées que dans celui des réalisations.

Nous avons essayé de faire ressortir la préférence marquée, des travailleurs et de la plupart de ceux qui désirent voir surgir des maisons nombreuses salubres et économiquement construites, pour la forme coopérative.

Nous avons vu que l'exécution de tout programme de construction demande la mobilisation de capitaux considérables et qu'il est nécessaire que les sociétés qui doivent en avoir l'emploi soient gérées comme des affaires commerciales ou industrielles. Or, depuis une trentaine d'années les sociétés coopératives ont, dans l'ensemble de leurs opérations, affirmé non seulement leur parfaite probité, mais d'indiscutables qualités d'administration. Les coopératives méritent donc une confiance plus grande que celle qui leur est actuellement accordée par le législateur.

Nous nous sommes attachés plus particulièrement à la question des crédits. Nous pensons avoir démontré que c'est au moyen de la coopération que les résultats les meilleurs peuvent être obtenus, avec les risques les plus faibles et les sacrifices les moins lourds.

Avant de présenter notre essai de solution nous avons eu soin d'indiquer d'ailleurs, que les coopératives ne constituaient pas le seul organisme auquel il fallut avoir recours pour résoudre la crise du logement. Le concours de toutes les bonnes volontés s'impose.

Mais nous sommes profondément convaincus que les sociétés coopératives ne seront jamais égalées dans l'art de l'habitation à bon marché.

Nous terminerons cette étude en demandant instamment pour elles, dans l'intérêt de la santé et de la paix sociales, des ressources qui leur permettent de réaliser pleinement leur vocation et de faire surgir des milliers de coquettes et riantes maisonnettes dans des dizaines et des centaines de Cités-Jardins.

Montpellier, le 2 juin 1923

VU LE DOYEN :
MOYE

VU : LE PRÉSIDENT
M. ROCHE-AGUSSOL

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :
Montpellier, le 2 juin 1923
LE RECTEUR :
J. COULET.

BIBLIOGRAPHIE

BIGET (Henri). — Le logement de l'ouvrier, 1893.

BONNEVAY. — Rapport à la Chambre des Députés, annexe au procès-verbal de la deuxième séance du 29 mars 1912, n° 1847.

Bulletin de la Société française des habitations à bon marché, de 1893 à 1923.

CAHEN (Georges). — Le logement dans les villes, 1913.

CHARNEY (Maurice) — Le logement gratuit ou le logement du très pauvre, 1893.

Congrès national de l'habitation à bon marché et de la petite propriété. Rapport et compte rendu de M. Ferrand, Paris, 1922.

V^e^, VII^e^, VIII^e^ et IX^e^ Conférences nationales des Sociétés d'habitations à bon marché, 1911, 1913, 1914 et 1920.

DEPINAY et DUFOURMANTELLE. — Les Offices publics d'habitations à bon marché, 1918.

FERRAND (L.). — L'habitation à bon marché, 1906.

— Rapports et compte rendu du Congrès national de l'habitation à bon marché et de la petite propriété. Paris, 1922.

GIDE (Charles). — Cours d'économie politique, 1921.

GODIN (André). — Solutions sociales, 1871.

Gozier (Henri). — De la coopération appliquée à l'habitation. Th., 1903.

Lahor (Jean). — Les habitations à bon marché et un art nouveau pour le peuple. Librairie Larousse.

Rapport du Conseil supérieur des habitations à bon marché au Président de la République française, 1913, 1914-19, 1921.

Rendu (Ambroise). — Rapport au Conseil général de la Seine sur les travaux du Comité de patronage au cours de l'année 1913.

Rey (H.-Augustin). — Le cri de la France : des logements. Préface de Léopold Mabilleau, 1912.

Risler (Georges). — La crise du logement. Préface d'Alexandre Ribot, 1922.

Rostand (Eugène). — Conférence tenue le 17 octobre 1890 au Congrès coopératif de Marseille.

Saget (J.-B.). — Le problème de l'habitation à bon marché en France et à l'étranger, 1919.

Siegfried (Jules). — Les habitations à bon marché, 1914.

Smoll (Louis). — Les habitations à bon marché, 1912.

Worms (René). — La sociologie, sa nature, son contenu, et ses attaches, 1921.

RAPPORT

du Conseil Supérieur des Habitations à Bon Marché au Président de la République Française pour l'année 1921

Tableau (au 1er mars 1922) des Sociétés Coopératives d'Habitations à Bon Marché

Numéros d'ordre	SIÈGE SOCIAL	DÉSIGNATION DES SOCIÉTÉS	DATE de la fondation	CAPITAL social	DATE de l'approbation
		AISNE			
1	Beautor (Aisne) .	Soc. d'hab. à bon mar. de l'acierie et des laminoirs de Beautor	18 avril 1912.....	200.000	2 avril 1912.
2	Hirson	La Famille ouvrière.....	31 janv. 1914.....	80.000	14 mars 1914 .
3	St-Marcel-s.-Laon	Le Foyer laonnois, rue de la Tuilerie.....	19 nov. 1913.....	50.000	21 oct. 1913.
4	Saint-Quentin . ..	Soc. saint-quentinose des hab. à bon marché 17, pl. du 8-octobre	Mai 1899.	40.000	23 oct. 1899.
5	Saint-Quentin . .	Le Foyer Saint-Quentinois, 11 *bis*, rue Pierre-Ramus.....	24 mars 1910.....	1.246.800	16 fév. 1910.
6	Soissons	Soc. des hab. à bon mar. de l'arr. de Soissons, 6, che. du Paradis	15 déc. 1909.....	262.500	5 fév. 1910.
7	Villeneuve-St-Germain	L'Immobilière de la Magdeleine, usine de la Magdleine.....	26 mai 1901.....	94.000	27 mai 1902.
		ALLIER			
8	Moulins	L'Œuvre mutuelle de l'habitat. ouvr., 10, r. de la Gare-de-Débord	18 août 1908.....	73.900	1e juin 1908.
9	Vichy	Solidarité ouvrière de Vichy-sur-Oise, 22, pl. de la République	23 juin 1920.....	120.000	17 oct. 1921.
10	Vichy	Société de Vichy.....	4 mai 1914.....	160.100	9 janv. 1914.
		ALPES-MARITIMES			
11	Nice	Nice-Jardins, 4 rue Dalpozzo.....	23 juil. 1912.....	1.092.000	9 août 1912.
		ARDENNES			
12	Charleville	La Paix sociale, 9, rue du Petit-Bois.....	1908	111.800	27 janv. 1908.
		AUBE			
13	Rouilly-s.-Seine ...	Le Foyer Romillon.....	4 juillet 1913.....	20.000	8 sept. 1913.
14	Troyes	Le Foyer du cheminot, 19, rue des Fossés-Paris.....	28 juillet 1921.....	50.000	4 mars.
15	Troyes	Le Foyer des familles nombreuses de l'Aube, 120, rue Thiers...	17 novembre 1920....	50.000	23 mai 1920.
16	Troyes	La Maisonnette troyenne.....	23 février 1914.....	35.800	17 fév. 1914.
17	Troyes	La Troyenne, Bourse du Travail.....	6 décembre 1896....	151.650	4 fév. 1897.

Numéros d'ordre	SIÈGE SOCIAL	DÉSIGNATION DES SOCIÉTÉS	DATE de la fondation	CAPITAL social	DATE de l'approbation
		AUDE			
18	Carcassonne . . .	Le Foyer carcassonais, 1, rue de Lorraine.	1904	174.000	3 fév. 1905.
		BOUCHES-du-RHONE			
19	Marseille	La pierre du Foyer, 61, rue Grignan.	1896	177.550	7 mai 1906.
20	Miramas-Gare . .	Société d'habitations et jardins ouvriers de Miramas.	21 avril 1909.	52.700	28 janv. 1910.
		CALVADOS			
21	Dives	Société des jardins ouvriers et des habitations à bon marché de Dives-sur-Mer, rue du Martrait.	1907	20.000	24 janv. 1908.
		CHARENTE			
22	Cognac	La Mutuelle immobilière, 33, rue Grande.	16 octobre 1909.	240.700	2 août 1910.
23	Ruelle	Le Foyer.	1897	174.950	8 janv. 1897.
		CHARENTE-INFERIEURE			
24	La Rochelle.	Le Foyer rochelais, 4, rue Admirault.	16 juin 1911.	627.400	13 mai 1911.
		CHER			
25	Bourges	L'Abri populaire, 8, place Malus.	28 avril 1920.	662.430	1e juil. 1920.
26	Bourges	Le Foyer ouvrier de Bourges, rue Michel-de-Bourges.	9 décembre 1907. . . .	331.400	8 juil. 1907.
27	Vierzon	L'Abri familial vierzonnais, à l'hôtel de ville.	5 juin 1909.	228.600	21 mai 1909.
		CORSE			
28	Ajaccio	Le Toit familial, 36 cours Napoléon.	27 juin 1920.	200.000	29 mars 1920.
		COTE-D'OR			
29	Beaune	Société beaunoise d'habitations à bon marché.	3 mars 1905.	35.300	1er fév. 1905.
30	Dijon	La Bourguignonne, maison de la mutualité.	26 mars 1904.	174.300	9 déc. 1904.
31	Dijon	Société dijonnaise des habitat. à b. m., maison de la mutualité.	18 avril 1901.	125.000	26 juin 1903.
32	Dijon	Soc. des habitat. p. fam. nomb. de Dijon, maison de la mutualité	30 juin 1919.	400.000	23 mai 1914.
		COTES-du-NORD			
33	Lannion	La Ruche lannionnaise, 11, rue Tréguier.	1909	5.000	5 avril 1909.
34	Saint-Brieux . . .	Soc. d. habit. à bon mar. de Saint-Brieuc, 14, r. Charles-le-Maout	1er octobre 1901.	19.600	19 fév. 1902.

DORDOGNE

35	Périgueux	La Ruche de Toulon, 59, rue Lagrange-Chancel prolongée.....	3 avril 1897.....	89.100	22 fév. 1897.

DOUBS

36	Audincourt	Société des habitations à bon marché des Forges d'Audincourt..	2 septembre 1908....	100.000	15 juil. 1909.
37	Audincourt	L'Immobilière d'Audincourt.	14 juin 1910.....	470.000	16 juil. 1910.
38	Bart (Doubs).....	Société immobilière de la Roche.....	6 mars 1906.....	101.000	14 sept. 1906.
39	Besançon	Le Foyer familial, 16, rue de la Préfecture.....	28 août 1907.....	131.800	3 juin 1907.
40	Besançon	La Maisonnette bisontine, 2, rue des Cras.....	16 janvier 1910.....	285.600	21 oct. 1909.
41	Colombier-Fontaine (Doubs)..	L'Immobilière de Colombier-Fontaine.....	23 mai 1910.....	120.000	16 juil. 1910.
42	Exincourt	Société de la Champagne.....	19 février 1910.....	153.100	5 mars 1910.
43	Fesches-le-Châtel	L'Immobilière de Fesches-le-Châtel.....	20 mars 1898.....	255.000	15 avril 1911.
44	Isle-sur-Doubs . .	Société immobilière de l'Isle-sur-le-Doubs.....	15 février 1914.....	80.000	4 avril 1914.
45	Montbéliard	Société montbéliardaise d'habitations à bon marché.....	22 mai 1908.....	58.200	30 juin 1908.
46	Seloncourt	L'Immobilière de Seloncourt.....	10 juin 1911.....	150.000	21 juil. 1911.
47	Sochaux	L'Immobilière de Sochaux.....	13 mars 1911.....	250.000	13 mai 1911.
48	Valentigney	L'Immobilière de Valentigny, Beaulieu et Terre-Blanche.....	1907	586.450	22 oct. 1907.

DROME

49	Valence	Société des habitations à bon marché de Valence.....	19 mars 1909.....	25.000	16 oct. 1908.

EURE

50	Evreux	Société des habitations ouvrières d'Evreux.....	10 novembre 1909.....	138.100	27 déc. 1909.
51	Verneuil-s.-Avre ..	Soc. d. constr. d. mai. ouv. de Verneuil-sur-Avre à l'hôtel d. ville	12 mai 1913.....	26.300	11 mars 1913.

FINISTERE

52	Brest	La Familiale, 28, rue Duguesclin.....	21 août 1911.....	195.500	11 avril 1911.

GARONNE (HAUTE-)

53	Toulouse	La Chaumière toulousaine, 22 allée Jean-Jaurès.....	25 janvier 1914.....	100.000	28 oct. 1913.
54	Toulouse	Soc. toulousaine d'habit. à bon marché, 55, allée Jean-Jaurès...	15 novembre 1903.....	73.500	26 oct. 1903.

GERS

55	Auch	L'Auscitaine habitation, 7, rue d'Alsace.....	11 août 1911.....	20.200	23 fév. 1912.

GIRONDE

56	Bordeaux	La Ruche des T. E. O. B., 49, rue du Grand-Maurian.....	15 mai 1908.....	64.000	16 avril 1908.

ILLE-et-VILAINE

57	Fougères	« Le Foyer Fougerais », 3, rue Jean-Jacques-Rousseau.....	»	»	2 fév. 1922.
58	Rennes	Ma Maison, 14, rue Saint-Yves.....	18 juillet 1910.....	158.500	13 août 1910.
59	Rennes	La Ruche ouvrière rennaise, 6, boulevard de Fougères.....	1903	35.300	3 juil. 1903
60	Saint-Malo	L'Amicale Habitation, villa l'Amicale, boulevard Lamennais...	3 novembre 1907.....	700.000	29 juil. 1907.

Numéros d'ordre	SIÈGE SOCIAL	DÉSIGNATION DES SOCIÉTÉS	DATE de la fondation	CAPITAL social	DATE de l'approbation
		INDRE-et-LOIRE			
61	Neuillé-P.-Pierre	La Ruche de Neuillé-Pont-Pierre	1er juillet 1908	24.330	14 mai 1909.
		JURA			
62	Dôle	Société dôloise des habitations à bon marché	9 octobre 1905	81.500	20 juil. 1906.
63	Lons-le-Saunier	La Propriété populaire lédonienne	19 avril 1905	14.500	17 juil. 1905.
64	Moirans	La Prévoyante	»	»	9 janv. 1922.
65	Saint-Lupicin	Société de Saint-Lupicin	12 juin 1920	200.000	29 mars 1920.
		LOIR-et-CHER			
66	Blois	Le Bien de famille de Blois	27 mars 1909	164.800	10 fév. 1909.
		LOIRE			
67	Rive-de-Gier	Société d'habitations à bon marche de Rive-de-Gier	6 mars 1911	240.200	13 fév. 1911.
68	Saint-Etienne	Le Foyer-Jardin stéphanois, 11, rue de la Paix	25 mars 1911	213.700	14 avril 1911.
69	Sury-le-Comtal	Soc. d'habit. à bon marché et de jardins ouv. de Sury-le-Comtal	13 mai 1913	5.000	10 déc. 1912.
		LOIRE (HAUTE-)			
70	Le Puy	La Prévoyance immobilière	14 novembre 1908	21.600	19 oct. 1906.
		LOIRE-INFERIEURE			
71	Nantes	Le Bien-Etre du travailleur, 25, rue des Rochettes	15 janvier 1905	67.840	21 déc. 1904.
72	Nantes	La Maisonnette, 16, rue Bonne-Louise	1902	1.863.520	4 juin 1903.
73	Nantes	La Maison familiale, 6, rue Bossuet	9 juin 1911	183.700	18 juil. 1911.
74	Saint-Nazaire	L'Abri familiale, 28, rue des Caboteurs	30 octobre 1909	1.000.000	24 janv. 1910.
		LOT-et-GARONNE			
75	Tonneins	Le Foyer tonneinquais, rue Sainte-Croix	23 janvier 1921	25.000	28 juil. 1920.
		MAINE-et-LOIRE			
76	Angers	Le Cottage angevin, 54, rue Saint-Aubin	17 juin 1910	816.300	13 août 1910.
77	Chacé	La Chacéenne	14 février 1908	15.000	30 janv. 1908.
		MANCHE			
78	Cherbourg	Le Foyer cherbourgeois, à l'hôtel de ville	24 novembre 1910	228.700	31 janv. 1911.

MARNE

79	Châlons-s.-Marne	La Bienfaisante, 59, rue Saint-Jacques	24 août 1912	200.000	25 sept. 1912.
80	Châlons-s.-Marne	Le Foyer châlonnais	20 mars 1912	30.000	15 mai 1912.
81	Epernay	Logement familial, 4, place des Archers	19 mars 1921	500.000	16 oct. 1920.

MARNE (HAUTE-)

82	Chaumont	Société de Chaumont pour les habitations à bon marché et la petite propriété, 1, boulevard Voltaire	27 août 1910	161.000	10 déc. 1910.
83	Saint-Dizier	Le Coin du feu bragard	5 novembre 1910	38.200	9 sept. 1910.

MAYENNE

84	Craon	Le Foyer craonnais, Grande-Rue	5 avril 1909	120.700	1er mai 1909.
85	Laval	La Maison fleurie, 14, rue Noémie Hamard	11 octobre 1913	99.700	24 oct. 1913.

MEURTHE-et-MOSELLE

86	Blainville-s.-l'Eau	Le Foyer familial de Blainville-sur-l'Eau	20 juillet 1913	8.300	20 sept. 1913.
87	Bouxières-Dames	Le Foyer familial	25 novembre 1905	150.000	9 janv. 1907.
88	Frouard	Le Foyer familial	Avril 1907	146.200	6 juin 1907.
89	Jœuf	Le Foyer de l'Est, 31, rue du Commerce	21 avril 1907	94.700	26 mars 1907.
90	Labry	Le Foyer familial de Labry	25 janvier 1914	60.000	2 mars 1914.
91	Lunéville	Le Foyer familial de Lunéville, 25, rue Sainte-Anne	24 janvier 1907	355.900	1er mai 1907.
92	Nancy	L'Abri familial, 1, rue Baron-Louis	26 décembre 1920	75.000	12 oct. 1921.
93	Nancy	Le Foyer lorrain, 6, rue Léon-Paul-Lalemand	22 novembre 1903	1.021.100	23 avril 1904.
94	Nancy	L'Habitation familiale, 49, rue Saint-Nicolas	27 février 1910	100.000	23 nov. 1909.
95	Pont-à-Mousson	Le Foyer familial de Pont-à-Mousson, 2, rue Rougraff	14 avril 1912	500.000	14 juin 1912.

MEUSE

96	Ligny	Le Foyer familial de Ligny	18 janvier 1914	6.180	20 nov. 1913.

MORBIHAN

97	Auray	Le Cottage breton	1er mai 1908	300.000	16 avril 1906.
98	Lorient	L'Habitation populaire, 1, rue Renan	12 avril 1908.	427.375	11 mai 1908.
99	Vannes	Le Foyer vannetais	1909	80.550	20 fév. 1909.

MOSELLE

100	Thionville	Société de construction d'utilité publique à Thionville	12 septembre 1905	54.308	6 juil. 1921.

NORD

101	Armentières	Le Foyer armentièrois, 36 *bis*, boulevard Faidherbe	12 sept. 1919	500.000	16 juil. 1919.
102	Blanc-Misseron	Société de construction ouvrières du Nord	20 avril 1911	300.000	13 mai 1911.
103	Cambrai	Soc. cambrésienne d'habit. à bon marché, 18, boulevard Vauban	1904	225.000	21 juil. 1904.
104	Douai	La Prévoyance, 9, rue de la Tour-des-Dames	25 janvier 1902	129.000	12 mars 1902.

Numéros d'ordre	SIÈGE SOCIAL	DÉSIGNATION DES SOCIÉTÉS	DATE de la fondation	CAPITAL social	DATE de l'approbation
		NORD (*suite*)			
105	Fourmies	La Famille fourmisienne	17 mars 1911	52.700	7 juin 1911.
106	Lille	Le Foyer mutualiste, 10, Grand'Place	9 mars 1914	50.000	14 mars 1914.
107	Lille	Société anonyme coopérative et mutuelle des habitations à bon marché de Lille, 20, rue du Faubourg d'Arras	7 octobre 1909	170.000	31 déc. 1909.
108	Lille	La Maison indépendante, 265, rue Léon-Gambetta	7 février 1905	152.550	20 avril 1905.
109	Lille	La Municipale, à l'hôtel de ville	5 nov. 1910	220.700	8 oct. 1910.
110	Poix-du-Nord	Le Foyer du travailleur	10 juin 1909	163.503	5 mai 1909.
111	Le Quesnoy	Soc. quercitaine des habitation à bon marché, à l'hôtel de ville	8 août 1908	30.000	31 mars 1908.
112	Rosendaël	La Famille, 31, rue du Pont-Neuf	12 avril 1907	115.700	3 juin 1907.
113	Roubaix	La Foncière Roubaisienne, 55 *bis*, rue Neuve	9 avril 1911	250.000	6 mars 1911.
114	Sailly-l.-Lannoy	Les Prévoyants de Sailly-lez-Lannoy	3 octobre 1919	110.600	5 fév. 1910.
115	St-Amand-l.-Eaux	La Prévoyante amandinoise, Grand'Place	17 mai 1905	20.000	17 fév. 1905.
116	St-Amand-l.-Eaux	La Famille ouvrière, à l'hôtel de ville	10 juillet 1921	900.000	29 juin 1921.
117	St-Amand-l.-Eaux	La Solidarité, 12, rue Thiers	12 septembre 1911	100.000	22 juin 1911.
118	St-Amand-l.-Eaux	L'Union du foyer amandinois, 23, rue de Tournai	29 avril 1899	105.250	25 fév. 1896.
119	St-Hilaire-lez-Cambrai	Le Foyer	Septembre 1905	29.800	7 nov. 1905.
120	Tourcoing	Soc. des habit. à bon marché de Tourcoing, 11 rue de Tournai	18 avril 1911	715.500	20 oct. 1910.
121	Wambrechies	Société de Wambrechies et environs	29 décembre 1909	65.000	11 sept. 1909.
122	Wattrelos	Le Foyer familial	18 septembre 1910	100.000	15 fév. 1911.
		OISE			
123	Béthisy-St-Pierre	Société de Béthisy-Saint-Pierre, à l'hôtel de ville	19 juillet 1914	25.000	12 mai 1914.
124	Creil	L'Avenir du nouveau Nogent	14 août 1908	200.000	10 sept. 1908.
125	Creil	Le Foyer creillois, 94, quai d'Amont	4 avril 1909	94.800	28 avril 1909.
126	Mouy	A chacun sa maison	8 mai 1908	56.000	1e avril 1908.
127	Nogent-sur-Oise	La Ruche creilloise, avenue Claude-Perroche	Juin 1911	168.200	26 juin 1911.
128	Nouveau-Nogent	Le Nouveau-Nogent	23 juillet 1904	112.800	12 sept. 1904.
129	Rentigny	Mon Petit Foyer, à la mairie	27 janvier 1911	47.200	15 nov. 1910.
		PAS-de-CALAIS			
130	Auxi-le-Château	Société d'habitations à bon marché d'Auxi-le-Château	19 juillet 1914	25.000	10 août 1914.
131	Calais	L'Abri, 86, rue des Prairies	12 mars 1904	171.500	18 janv. 1904.
132	Calais	La Boule de neige, 177, boulevard de l'Égalité	1904	150.000	20 avril 1905.
133	Calais	La Fourmi, 109, rue du Vaux-Hall	1904	150.000	20 avril 1905.
134	Calais	Soc. de constt. d'habit. à bon marché, 1, boulevard de l'Égalité	18 octobre 1903	51.500	7 oct. 1903.

PUY-de-DOME

135	Riom	Le Foyer Riomois, 50, rue de Mozat	13 mai 1911	20.000	6 mars 1911.
136	Royat	Société d'habitations à bon macrhé de Royat	1er septembre 1919	50.000	2 août 1919.

PYRENEES (HAUTES-)

137	Hendaye	Société d'Hendaye	24 avril 1913	10.790	28 juil. 1913.

PYRENEES-ORIENTALES

138	Tarbes	L'Université populaire	11 juillet 1905	21.600	26 juin 1905.

RHIN (BAS-)

139	Illkirch-Graffenstaden	Soc. coopérat. d'habit. à bon marché d'Illkirch-Graffenstaden	4 novembre 1917	374.250	19 nov. 1921.
140	Strasbourg	Société coopérative des logements populaires	1922	1.145.000	6 juil. 1921.

RHIN (HAUT-)

141	Colmar	Société coopérative des bâtiments	1922	1.000.000	10 sept. 1921.

RHONE

142	Lyon	La Chaumine, 6, rue de la Barre	5 avril 1905	220.000	11 nov. 1905.
143	Lyon	L'Effort Prolétarien, 79, route de Vienne	26 décembre 1920	42.800	5 nov. 1920.
144	Lyon	L'Espérance du Foyer, 5, rue Confort	3 juillet 1910	725.000	20 janv. 1910.
145	Lyon	Soc. des habit. hygiéniques à bon marché des Prévoyants de l'avenir de Lyon et de la région, 12, rue Ancienne-Préfecture	28 août 1913	378.700	20 nov. 1913.
146	Lyon	Coopérat. du Parc Chaussagne (soc. de const. d'habit. à bon mar. des empl. de l'indus., du com., et de l'adminis.), c. Eugénie	1905	606.000	6 juil. 1906.
147	Lyon	Le Rêve, 5, rue de la Solidarité	13 février 1910	217.800	5 fév. 1910.
148	Lyon	Le Toit familial, 48, rue Centrale	8 octobre 1912	20.000	29 avril 1912.
149	Oullins	Société de la Bussière, 81, boulevard Emile-Zola	26 mars 1908	96.000	16 avril 1908.
150	Villeurbanne	Jardins et foyers (Société d'habitations à bon marché de Villeurbanne), à la mairie de Villeurbanne	3 mai 1921	25.000	18 juin 1921.

SAONE (HAUTE-)

151	Héricourt	Société de la Lizaine	30 avril 1908	80.000	6 juil. 1908.
152	Héricourt	Société de la Grand-Pré	22 octobre 1913	60.000	23 fév. 1914.

SAVOIE

153	Albertville	Société anonyme coopérative à capital variable d'habitations à bon marché d'Albertville, à l'hôtel de ville	31 juillet 1921	10.000	9 janv. 1922.
154	Chambéry	La Savoisienne	28 octobre 1907	660.000	3 déc. 1907.

Numéros d'ordre	SIÈGE SOCIAL	DÉSIGNATION DES SOCIÉTÉS	DATE de la fondation	CAPITAL social	DATE de l'approbation
		SEINE			
155	Paris	L'Abri, 120, boulevard de la Chapelle	18 mars 1906	300.000	19 mai 1906.
156	Paris	L'Abri familial, 53, rue Saint-Placide	29 juin 1908	203.000	20 janv. 1902.
157	Paris	L'Amicale Habitation du Dôme, 16, rue de Clignancourt	28 juillet 1908	137.300	19 oct. 1908.
158	Paris	L'Avenir du travailleur, 75, rue de Lyon	9 octobre 1905	225.000	30 mai 1905.
159	Paris	Beauséjour, 26, boulevard Voltaire	5 août 1907	110.040	15 mars 1907.
160	Paris	Ma Bicoque, 11 rue du Petit-Musc	16 mars 1909	275.500	25 sept. 1908.
161	Paris	Bicoques-Jardins, 7, rue Théophile-Roussel	29 décembre 1910	553.600	10 déc. 1910.
162	Paris	Le Bien de Famille de Paris et banlieue, 26, rue Lhomond	28 novembre 1907	47.200	29 août 1907.
163	Paris	Le Bien-Etre, 90, rue Rochechouart	9 juillet 1910	291.500	18 juin 1910.
164	Paris	La Campagne à Paris, 65, rue Turbigo	30 juillet 1907	600.000	16 mai 1907.
165	Paris	Le Castor, 164, rue de Rivoli	1902	172.750	15 sept. 1902.
166	Paris	La Chaumière, 87, rue Vieille-du-Temple	30 juin 1901	230.300	31 déc. 1901.
167	Paris	La Petite Chaumière, 12, rue Henri-Pape	12 octobre 1907	1.008.000	20 jan. 1908.
168	Paris	Const. d'habit. à bon mar. Jean Leclaire (Soc. de), 25, rue Bleue	15 octobre 1919	200.000	27 nov. 1919.
169	Paris	L'Emancipation immobilière, 14, passage Dubail	13 août 1910	22.800	17 fév. 1910.
170	Paris	La Foncière du gaz, 24, rue Pétrelle	1er mars 1889	311.850	26 oct. 1899.
171	Paris	Le Foyer des agents secondaires des ministères et administration de l'Etat, 99 quai d'Orsay	14 septembre 1908	44.400	6 juil. 1908.
172	Paris	Le Foyer de la banlieue Nord-Est, 10, rue de Châteatdun	En voie de format	100.000	28 février 1921
173	Paris	Le Foyer de l'enseignement, 17, avenue de l'Opéra	21 juin 1906	216.500	20 juil. 1906.
174	Paris	Le Foyer Modeste, 11, avenue d'Orléans	22 juin 1910	153.900	30 mars 1910.
175	Paris	Le Foyer de Sarcelles, 79, rue Gergovie	25 mars 1920	20.000	4 fév. 1921.
176	Paris	Le Foyer pour tous, 23, rue Calvani	5 mars 1905	67.300	25 nov. 1905.
177	Paris	Le Foyer du travailleur, 5 *bis*, rue de la Colonie	12 février 1910	123.200	20 janv. 1910.
178	Paris	Habitations à bon mar. d'Arbouans (Doubs), 72, boul. de la Gare	21 avril 1921	50.000	15 juil. 1921.
179	Paris	Habitations à bon marché des chemins de fer du Midi (Société des), 54, boulevard Haussmann	10 juin 1913	1.000.000	3 mars 1913.
180	Paris	Habitations à bon marché pour les familles nombreuses (Société des), 56, rue de Provence	7 novembre 1912	350.000	16 oct. 1912.
181	Paris	Habitations à bon marché des hauts fourneaux et fonderies de Brousseval, 4, rue du Terrage	11 janvier 1919	50.000	21 déc. 1918.
182	Paris	Habitations à bon marché du métropolitain de Paris (Société d'), 75, boulevard Haussmann	21 janvier 1910	1.100.000	17 déc. 1909.
183	Paris	Habitations à bon marché des œuvres scolaires de Colleville-sur-Orne (Société d'), 2 *bis*, rue Berthe	8 novembre 1913	25.000	23 mai 1913.
184	Paris	Habitations à bon marché du personnel de la Société générale de Crédit industriel et commercial, 66, rue de la Victoire	22 mai 1914	104.700	18 avril 1914.
185	Paris	L'Habitation de l'artisan, 158, rue du Temple	18 octobre 1911	40.200	24 mai 1911.
186	Paris	L'Habitation du gazier, 10, rue du Gaz	17 juin 1920	200.000	4 sept. 1920.

187	Paris	L'Habitation Moderne, 254, rue de la Croix-Nivert	14 mai 1905	2.740.000	16 juin 1905.
188	Paris	La Halte, 13, rue Brézin	4 juin 1913	20.000	3 mars 1913.
189	Paris	L'Idéale, 11, rue Michel-Bizot	23 mai 1914	50.800	10 août 1914.
190	Paris	Ma Maison, 56, rue de Lille	24 février 1906	120.000	24 fév. 1906.
191	Paris	La Maison des dames des postes, télég. et téléph., 41, rue de Lille	11 janvier 1905	183.700	7 janv. 1905.
192	Paris	La Maison pour tous, 51, rue Piat	3 juillet 1905	222.700	13 fév. 1905.
192 *bis*	Paris	La Maison des lycéennes, 5, rue Amyot	27 juil. 1909	97.875	31 mars 1909.
193	Paris	La Maisonnette des téléphones, 21, boulevard Montparnasse	26 juin 1904	40.000	16 mars 1904.
194	Paris	Montgeron-Cottage, 7, Théophile-Roussel	6 novembre 1912	258.800	16 oct. 1912.
195	Paris	La Muuelle Construction, 6, place Sainte-Opportune	11 octobre 1908	400.000	1er mai 1909.
196	Paris	La Mutuelle Habitation, 27, rue Nollet	Juillet 1900	120.000	29 avril 1901.
197	Paris	La Persévérante, 44, rue du Renard	24 septembre 1908	110.600	7 janv. 1902.
198	Paris	La Sécurié, 44, rue du Renard	1912	10.000	27 mai 1913.
199	Paris	Seine-Jardins, mairie du 4e arrondissement	11 décembre 1921	100.000	2 nov. 1921.
200	Paris	Sous-comptoir des petits propriétaires de France,31, rue de Patay	28 septembre 1909	21.000	29 mars 1909.
201	Paris	Terre et Famille, 96, avenue de Choisy	30 janvier 1909	373.900	7 déc. 1908.
202	Paris	Le Toit familial, 196, rue du capitaine Tarron	1913	145.000	13 fév. 1913.
203	Paris	La Villa du Marais, 30, rue Pastourelle	25 janvier 1914	60.000	8 août 1913.
204	Asnières	Le « chez-soi » de la plaine d'Asnières, gymnase de la r. Molier	15 juillet 1914	94.200	10 août 1914.
205	Bois-Colombes	La Coopérative habitation des P. T. T., 109, r. Pierre-Joigneaux	1908	661.800	9 avril 1908.
206	Bois-Colombes	Le Toit familial d'Asnières, 15 *bis*, avenue Vittel	26 décembre 1903	50.300	17 fév. 1904.
207	Champigny	Le toit familial du parc de Cœuilly, chez M. Bourrier, 108, cours de Vincennes, Paris (12e)	18 novembre 1906	67.900	16 mai 1907.
208	Clamart	Le Foyer Moderne, 37, rue de Bièvre	21 septembre 1912	200.000	8 août 1913.
209	Clamart	Le Toit populaire, 109, avnue Victor-Hugo	6 février 1903	628.100	18 janv. 1904.
210	Courbevoie	Société d'habitations à bon marché des employés de banque et de bourse, 18, rue du 22-Septembre	23 novembre 1913	117.000	28 oct. 1913.
211	Epinay-s.-Seine	Chacun chez soi, 18 *bis*, rue de la Solidarité	10 janvier 1907	592.600	13 juil. 1907.
212	Fontenay-s.-Bois	Le Foyer de Fontenay-sous-Bois, 49, rue du Ruisseau	24 décembre 1912	110.300	16 oct. 1912.
213	La Garenne-Colombes	Le Foyer, 41, boulevard de la République	23 décembre 1897	348.380	22 janv. 1898.
214	Gentilly	L'Indépendance familiale, 28, rue Nouvelle	2 août 1908	136.800	16 avril 1908.
215	Gentilly	Ma Petite Chaumière, 16, rue de la Paix	20 mai 1912	108.200	29 avril 1912.
216	Joinville-le-Pont	L'Union des Prévoyants de Polangis, 8, quai Beaubourg	1908	200.000	30 juin 1908.
217	Maisons-Alfort	L'Abri, 11, rue Moulin- d'Enfer	6 février 1902	100.000	12 mars 1902.
218	Maisons-Alfort	Le Refuge, 37, rue Raspail	1907	142.542	6 fév. 1908.
219	Maisons-Alfort	Le Cottage de Charentonneau, à l'hôtel de ville	10 avril 1909	47.500	31 mars 1909.
220	Montrouge	Ma Petite Maison, 89, rue Racine	10 décembre 1910	16.000	5 sept. 1910.
221	Orly	Société d'Orly-Parc	9 mars 1911	329.400	13 fév. 1911.
222	Pré-St-Germain	Son chez soi, 39, avenue Faidherbe	17 décembre 1903	99.900	31 mars 1904.
223	Puteaux	La Famille, 10, rue de Penthièvre	1er avril 1901	424.800	14 mai 1902.
224	Puteaux	La Maisonnette, à l'hôtel de ville	1905	216.800	15 fév. 1906.
225	Saind-Denis	Le Coin du feu de Saint-Denis, 10, ru Albert-Walh	1er septembre 1894	186.800	9 avril 1896.
226	St-Maur-l.-Fossés	Le Cottage de Saint-Maur, pavillon de l'Horloge	17 janvier 1904	205.700	19 mai 1904.
227	St-Maur-l.-Fossés	La Famille, à l'hôtel de ville	16 novembre 1901	266.900	21 fév. 1902.
228	Saint-Ouen	L'Abri Moderne, 77, rue de la Cyapelle	23 décembre 1920	500.000	7 juil. 1920.

Numéros d'ordre	SIÈGE SOCIAL	DÉSIGNATION DES SOCIÉTÉS	DATE de la fondation	CAPITAL social	DATE de l'approbation
		SEINE-INFERIEURE			
229	Barentin	Le Foyer du travailleur, à l'hôtel de ville	27 décembre 1906	154.640	9 oct. 1906.
230	Elbeuf	Société elbeuvienne d'habitations à bon marché	16 février 1899	103.800	12 déc. 1899.
231	Le Havre	Le Foyer havrais, 40, rue de Thiers	11 septembre 1912	50.000	19 oct. 1912.
232	Le Havre	Le Repos, à la Tente des Transatlantiques	22 janvier 1914	10.000	27 nov. 1913.
233	Petit-Quévilly	L'Avenir du Foyer, à la Mairie	12 octobre 1913	70.000	4 fév. 1914.
		SEINE-et-MARNE			
234	Crouy-s.-Ourcq	Société d'habitations à bon marché de Crouy-sur-Ourcq	31 mai 1908	33.200	5 mai 1909.
235	Montereau	La Solidarité ouvrière	7 mai 1920	180.500	12 avril 1920
236	Nangis	Le Travail	1907	20.475	12 août 1907.
237	Pontault-Combault	Société du Val-du-Muguet	20 juillet 1910	106.400	21 juin 1910.
238	Melun	« Coopér propriété familiale » (Société anonyme coopérative à capital variable de construction et de crédit)	7 octobre 1921	200.000	7 juil. 1921.
		SEINE-et-OISE			
239	Argenteuil	Société de construcions ouvrières d'Argenteuil, locaux de la Société lorraine des anciens établissmnts Diétrich et Cie	10 mai 1913	200.000	18 sept. 1913.
240	Argenteuil	Le Toit familial d'Argenteuil, à l'hôtel de ville	10 juin 1899	141.200	2 mars 1900.
241	Athis	Le Cottage d'Athis, 116, rue de Juvisy	7 avril 1894	50.000	3 août 1896.
242	Auvers-s.-Oise	L'Effort	26 avril 1921	25.000	12 janv. 1921.
243	Corbeil	La Maison du travailleur du canton de Corbeil, à l'hôtel de ville	Mai 1906	64.900	20 juil. 1906.
244	Draveil	Paris-Jardins	15 mars 1909	600.000	15 mars 1909.
245	Eaubonne	L'Avenir de Saint-Gratien et d'Eaubonne, avenue de l'Avenir	24 février 1905	1.633.500	20 avril 1905.
246	Ecouen	Société de construction d'habitations à bon marché du canton d'Ecouen, à l'hôtel de ville	1er octobre 1907	900.000	11 déc. 1907.
247	Essonnes	Le Foyer de Corbeil-Essones	5 octobre 1913	21.000	4 oct. 1913.
248	Itteville	Société du Bouchet	6 octobre 1912	112.875	30 avril 1913.
249	Mantes	Société de l'arrondissement de Mantes	5 août 1913	161.300	17 avril 1913.
250	Persan	Le Nouveau Persan	1903	195.500	4 juin 1903.
251	Pontoise	Le Foyer du travailleur	20 mai 1898	99.800	27 juin 1898.
252	Samois	Le Foyer samnoisien, 15 *ter*, rue de Paris	21 novembre 1920	20.500	5 nov. 1920.
253	Sevran	La Ruche de Sevran, avenue Hoche, maison Fleureau	1er août 1920	35.000	19 fév. 1920.
254	Versailles	Le Foyer ouvrier versaillais, à l'hôtel de ville	14 février 1906	136.100	11 nov. 1905.
255	Villeneuve-le-Roi	L'Evolution économique, avenue des Violettes	1911	180.700	14 avril 1911.
256	Villeneuve St-Georges	Le Foyer villeneuvois, 1, rue Raymond-de-la-Grange	1897	200.000	25 fév. 1898.
		SOMME			
257	Abbeville	Société d'habit. à bon marché d'Abbeville et de l'arrondissement	13 septembre 1913	91.200	15 mars 1913.

VAR

258	Toulon	La Prolétarienne, 25, rue de Gimelli	1907	14.600	6 juin 1907.
259	Toulon	Soc. d'habit. à bon mar. de Toulon et du Var, impas. des Mûriers	9 octobre 1905	118.300	31 mai 1905.

VENDEE

260	Luçon	Le Foyer	30 mars 1913	122.100	8 mars 1913.

VIENNE

261	Poitiers	Le Bien de famille de Poitiers, 159, faubourg du Pont-Neuf	26 octobre 1909	20.000	17 fév. 1910.
262	Poitiesr	La cité « Le Progrés », 170, avenue de Bordeaux	28 juillet 1920	70.000	2 fév. 1920.

VIENNE (HAUTE-)

263	Limoges	L'Etoil de Limoges, 1, faugourg Montjovis	11 novembre 1907	34.175	31 déc. 1907.
264	Limoges	Le Foyer limousin, 6, boulevard Gambetta	8 février 1901	350.000	24 déc. 1902.

VOSGES

265	Epinal	Le Coin du feu vosgien	26 avril 1908	179.800	30 mars 1908.
266	La Neuveville-l-Raon	Le Foyer de Joli-Bois de Raon-l'Etape-la-Neuville	15 octobre 1911	125.000	29 déc. 1911.

YONNE

267	Auxerre	La Maison à soi, à l'hôtel de ville	11 février 1907	270.000	16 janv. 1907.
268	Migennes	La Maison pour tous, à la mairie	28 septembre 1913	120.000	5 avril 1913.
269	Sens	Société coopérative à capital variable pour la construction d'habitations ouvrières à Sens	24 mars 1921	300.000	18 fév. 1921.

TERRITOIRE DE BELFORT

270	Beaucourt	Société d'habitations à bon marché de Beaucourt et environs	19 décembre 1910	148.200	13 fév. 1911.
271	Belfort	Le Foyer, à l'hôtel de ville	2 novembre 1912	525.900	18 mars 1913.
272	Belfort	Société immobilière d'habitations à bon marché de Belfort	12 juillet 1910	266.000	13 août 1910.
273	Châtenois	Société d'habitations à bon marché de Châtenois	24 mai 1911	105.000	24 mai 1911.

ALGER

274	Alger	Le Foyer algérois, 2, rue Portalis	1908	539.400	1er avril 1908
275	Alger	La Cité familiale de l'Afrique française, 49, rue de l'Isly	En voie de format	20.000	10 fév. 1922.
276	Alger	Le Foyer des cheminots algériens de l'Etat, 23, rue Sadi-Carnot.	8 janvier 1922	200.000	17 oct. 1921.
277	Alger	Le Foyer des cheminots P.-L.-M. d'Alger	27 décembre 1921	20.000	20 sept. 1921.
278	Alger	Le Foyer kabyle, 78, rue Michelet	24 mai 1912	67.500	17 août 1912.
279	Alger	La Maison familiale, 2, rue Mahon	6 octobre 1905	390.800	19 mai 1906.
280	Blida	La Maison familiale des Blidéens	En voie de format	20.000	24 fév. 1922.

CONSTANTINE

281	Constantine	Le Patrimoine coopératif constantinois, 1 *bis*, rue Jules-Ferry	30 décembre 1909	2.480.200	17 fév. 1910.
282	Bône	Le Patrimoine coopératif bônois	Février 1909	1.700.000	1909.
283	Oran	Le Foyer oranais	12 février 1922	50.000	20 déc. 1921.
284	Perrégaux	La cité Le Travail	16 juillet 1912	38.300	13 sept. 1912.
285	Sétif	Le Patrimoine sétifien	En voie de format	200.000	10 fév. 1922.
286	Sidi-bel-Abbés	Le Foyer bel-abbésien	1er novembre 1919	700.000	4 fév. 1920.

TABLE DES MATIÈRES

Pages

INTRODUCTION 7

PREMIERE PARTIE

APERÇU GÉNÉRAL DE L'ORGANISATION ET DE L'ACTIVITÉ DES INSTITUTIONS D'HABITATIONS A BON MARCHÉ. 17

CHAPITRE PREMIER. — *Institutions dues à l'initiative privée* 18

§ 1. — Cités Ouvrières 18

§ 2. — Sociéés Anonymes d'Habitations à bon marché 22

§ 3 . — Coopératives d'Habitations à bon marché. . 25

§ 4. — Fondations 26

§ 5. — Société Française des Habitations à Bon Marché 27

§ 6. — Institutions complémentaires 30

I. — Caisses de loyer. 30

II. — Caisse auxiliaire de Crédit Immobilier de Dieppe 31

III. — Caisse Foncière de Crédit. 32

Pages

CHAPITRE II. — *Institutions dues à l'initiative du législateur* 34

§ 1. — Caisse d'Épargne..... 36

§ 2. — Caisse des Dépôts et Consignations..... 38

§ 3. — Société de Crédit des Habitations à Bon Marché 41

§ 4. — Sociétés de Crédit Immobilier..... 45

§ 5. — Communes et départements..... 48

§ 6. — Offices Publics d'habitations à bon marché.. 52

CHAPITRE III. — *Pourquoi faut-il encourager les Sociétés coopératives d'habitations à bon marché*..... 59

DEUXIÈME PARTIE

APERÇU HISTORIQUE DE LA LÉGISLATION ET DE L'ACTIVITÉ CONCERNANT LES COOPÉRATIVES D'HABITATIONS A BON MARCHÉ. 75

CHAPITRE PREMIER. — *Les coopératives avant la loi du 30 novembre 1894*..... 77

CHAPITRE II. — *De la loi du 30 novembre à la loi du 12 avril 1906* 82

CHAPITRE III. — *De la loi du 12 avril 1906 à la loi du 10 avril 1908* 95

CHAPITRE IV. — *De la loi du 10 avril 1908 à la loi du 23 décembre 1912* 105

CHAPITRE V. — *De la loi du 23 décembre 1912 à la loi du 24 octobre 1919* 114

CHAPITRE VI. — *Loi du 24 octobre 1919 et dispositions ultérieures* 129

Pages

TROISIEME PARTIE

COMMENTAIRE DES LOIS 143

CHAPITRE PREMIER. — *Définition et caractère de l'habitation à bon marché. Maxima de valeurs locatives* 143

CHAPITRE II. — *Définition et caractère de la Société coopérative de construction d'habitations à bon marché* ... 158

CHAPITRE III. — *Objet. Assurances temporaires. Immunités fiscales. Dérogations au régime successoral* 167

§ 1. — Objet 167

§ 2. — Assurances temporaires 174

§ 3. — Immunités fiscales 182

§ 4. — Régime successoral 195

CHAPITRE IV. — *Organisation et fonctionnement des Sociétés coopératives d'habitations à bon marché* 198

§ 1. — Considérations générales 198

§ 2. — Organisation d'une sociétés coopérative.

I. — Statuts-types 200

II. — Commission d'études 202

§ 3. — Fonctionnement de la Société coopérative ... 204

QUATRIEME PARTIE

RÉSULTATS OBTENUS PAR LES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HABITATIONS A BON MARCHÉ 211

CHAPITRE PREMIER. — *Concours financier des caisses publiques* 211

§ 1. — Taux, quotité et durée des prêts:

I. — Taux de l'intérêt des prêts 211

II. — Quotité des prêts 219

III. — Durée des prêts 222

Pages

§ 2. — Concours de la Caisse des dépôts et consignations, de la Caisse nationale de retraites, des Caisses d'épargne et des Sociétés de crédit immobilier :

I. — Caisse des dépôts et consignations..... 224

II. — Caisse nationale de retraites..... 226

III. — Caisses d'épargne..... 226

IV. — Sociétés de crédit immobilier..... 228

§ 3. — Communes, départements, bureaux de bienfaisance, hospices et hôpitaux :

I. — Communes et départements..... 230

II. — Bureaux de bienfaisance, hospices et hôpitaux 233

CHAPITRE II. — *Quelques résultats d'ensemble*..... 236

CHAPITRE III. — *La construction de maisons collectives :*

§ 1. — Considérations générales..... 247

§ 2. — Monographies :

I. — La Maison des dames des postes, télégraphes et téléphones..... 253

II. — L'Etoile de Limoges..... 257

III. — La Sécurité..... 264

CHAPITRE IV. — *La consruction de maisons individuelles :*

§ 1. — Considérations générales..... 269

§ 2. — Monographies de coopératives construisant des maisons individuelles 271

I. — Le Coin du Feu..... 272

II. — Le Foyer Villeneuvois..... 279

Pages

III. — La Maisonnette..... 283
IV. — L'Habitation Moderne..... 287
V. — La Maison à Soi..... 291
VI. — L'Abri..... 295
VII. — Le Foyer du Travailleur..... 296
VIII. — Nice-Jardins..... 298
IX. — Le Patrimoine Coopératif Bônois..... 300

CHAPITRE V. — *Une solution au problème du logement:*

§ 1. — Les conditions de la reprise de la construction par les sociétés coopératives..... 306

§ 2. — Programme d'ensemble inspiré de la proposition de loi de MM. Loucheur et Bonnevay..... 317

CONCLUSION..... 323

BIBLIOGRAPHIE..... 325

ANNEXE. — *Tableau des Sociétés coopératives d'habitations à bon marché*..... 327